

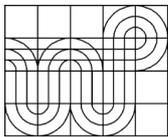


Stadt Eppingen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Vogelsgrund II - 1. Änderung, Plan Nr. 1.035/1

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise

Stand: 26. Februar 2013

Bebauungsplan, Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Relevanzprüfung
Artenschutz:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509 (Nr. 39)); Geltung ab 30.07.2011
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 des Gesetzes vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)
- Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

Allgemeine Angaben Aufhebungen / Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen sowie sämtliche bisher bestehende örtliche Bauvorschriften, die im Bebauungsplanverfahren Vogelsgrund II - 1. Änderung geändert oder ergänzt wurden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unwirksam und werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzt.

Sämtliche bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen sowie sämtliche bisher bestehende örtliche Bauvorschriften, die im Bebauungsplanverfahren Vogelsgrund II – 1. Änderung nicht geändert oder ergänzt wurden bleiben wirksam.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) 1., 2., 3., 4. u. 5. BauNVO) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist durch den Planeintrag festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach oben und unten um max. 0,3m abgewichen werden. Als EFH gilt jeweils die Fertigfußbodenhöhe.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), §18 BauNVO)

Die Wandhöhen (WH) werden gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der Oberkante Dachfirst/ Gebäude/ bauliche Anlage, ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Laut Planeintrag gelten folgende Höhenbegrenzungen:

Höhenbegrenzung 1, HB1

WH1 max. = 6,50m

WH2 max. = 6,00m

GH1 max. = 10,50m

GH2 max. = 9,30m

GH3 max. = 6,50m

Höhenbegrenzung 2, HB2

WH3 max. = 8,70m

GH4 max. = 10,50m

Höhenbegrenzung 3, HB3

WH2 max. = 6,00m

WH4 max. = 4,50m

GH3 max. = 6,50m

GH5 max. = 9,00m

GH6 max. = 7,30m

In den Baufeldern 1, 2A, 2B und 4 ist die maximal zulässige Wandhöhe (WH1 in HB1) bei den Dachformen Satteldach, Walmdach und Pultdach mit 6,50m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH1 in HB1) ist bei den Dachformen Satteldach und Walmdach mit 10,50m festgesetzt. Die maximal

zulässige Gebäudehöhe (GH2 in HB1) ist bei der Dachform Pultdach mit 9,30m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH3 in HB1) ist bei Gebäuden mit Flachdächern mit 6,50m festgesetzt, die maximal zulässige Wandhöhe (WH2 in HB1) ist bei dieser Dachform mit 6,00m festgesetzt.

Im Baufeld 3 ist die maximal zulässige Wandhöhe (WH3 in HB2) bei allen Dachformen mit 8,70m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH4 in HB2) ist im Baufeld 3 mit maximal 10,50m bei allen Dachformen festgesetzt.

Im Baufeld 5 ist die maximal zulässige Wandhöhe (WH4 in HB3) für die Dachformen Satteldach, Walmdach und Pultdach mit 4,50m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH5 in HB3) ist im Baufeld 5 bei den Dachformen Satteldach und Walmdach mit 9,0m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH6 in HB3) mit 7,30m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH3 in HB3) mit 6,50m festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH2 in HB3) ist bei dieser Dachform mit 6,00m festgesetzt.

Im Baufeld 3 sind die Außenwände des obersten Geschosses allseitig mindestens um 1,00m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

In allen anderen Baufeldern gilt:

Bei Pultdächern ist die Außenwand unter dem First des Pultdaches spätestens ab oberhalb der WH1 / WH4 oder spätestens ab Inanspruchnahme des 2. Vollgeschosses, um mindestens 1,50m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Dies ist nicht erforderlich, für Bereiche, wo das unter dem obersten Geschoss liegende Geschoss bereits um mindestens 1,50m hinter die Außenwand des Erdgeschosses zurückgesetzt ist.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

– siehe Planeintrag –

3.1 offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

offene Bauweise E (§22 (2) BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

offene Bauweise D (§22 (2) BauNVO)
Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

offene Bauweise ED (§22 (2) BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

– siehe Planeintrag –

Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte in Gebieten mit Festsetzung HB1 und HB3 sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Je Einzelhaus in Gebieten mit Festsetzung HB2 sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
- laut Planeintrag -

6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke für Gebäude der offenen Bauweise E (Baufelder 1, 2, 3 und 5), nur Einzelhäuser zulässig, müssen min. 450 qm groß sein.

Die Grundstücke für Gebäude der offenen Bauweise E (Baufeld 4), nur Einzelhäuser zulässig, müssen min. 750 qm groß sein.

Die Grundstücke für Gebäude der offenen Bauweise D, nur Doppelhäuser zulässig, müssen je Doppelhaushälfte min. 250 qm groß sein.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Außenwände, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind parallel zu den zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenzen auszurichten.

Abweichend von obigem Regelfall sind im Planteil überbaubare Flächen festgesetzt, bei denen die Stellung der baulichen Anlagen durch Richtungspfeile einzelfallbezogen festgesetzt ist. In diesem Fall bezeichnet der Richtungspfeil allein die im Satz 1 angesprochenen Außenwände. Weitere dem öffentlichen Raum zugewandte Außenwände können in ihrer Ausrichtung frei gewählt werden.

8. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bis max. 22,5 cbm umbautem Raum zulässig.

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

9. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen mit mehr als 2 Stellplätzen sind nur im Baufeld 3 zulässig.

10. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Planeinträgen dürfen in diesen Bereichen der Grundstücke keine Grundstücksein- oder -ausfahrten angeordnet werden.

11. Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- laut Planeintrag –

12. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen laut Planeintrag –

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich dienen der Erschließung des Plangebietes und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

13. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Niveauunterschiede zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützmauern dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2 auszugleichen.

14. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

15. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- laut Planeintrag -

Zweckbestimmung der Grünfläche:

Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz

Die zentral im Plangebiet liegende öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage zum Zwecke von Spiel und Erholung gewidmet. Im mittleren Bereich der Parkanlage wird ein Spielplatz festgesetzt.

Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün

Die Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sind mit einer dauerhaften Vegetationsstruktur (bspw. Raseneinsaat, Stauden ect.) zu versehen, vor Überfahren zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Das Verkehrsgrün darf im Bereich der Grundstückszufahrten überfahren werden.

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ist neben der grünordnerischen Gestaltung die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie dem Charakter der Grünanlagen angemessenen funktionalen Aufenthaltszonen und baulichen Einrichtungen (z.B. Treffpunkte, Aussichtspunkte etc.) sowie die Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser zulässig.

16. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im Plangebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entsprechenden Arten sind der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel C zu entnehmen, die sich an der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (HPNV) orientiert. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Flächen mit Pflanzgebot dürfen nicht

überfahren oder durch bauliche Anlagen genutzt werden, innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind zudem bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

16.1 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist bis zu einer Grundstücksgröße von 650qm mindestens ein, bei einer Grundstücksgröße größer 650qm ist je angefangene 300qm Grundstücksgröße mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote (Hausbaum PfG1 vgl. unten) können entsprechend in Anrechnung gebracht werden. Die Mindestpflanzqualität beträgt mindestens Stammumfang von 18 - 20cm, Nuss- und Obstbaumhochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen.

16.2 Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücken (Hausbaum - PfG1)

Auf den in der Plandarstellung festgesetzten Flächen der Vorgartenzone ist je Baugrundstück ein Hausbaum entlang des Straßenraums in einem Abstand von max 2,0m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Der Standort des Hausbaums innerhalb der Grundstücksbreite ist vom Bauherrn frei wählbar. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. / 2. Ordnung entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen, diese sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten. Die Mindestpflanzqualität beträgt mindestens Stammumfang von 18 - 20cm. (vgl. auch Anforderungen an die Bauantragsunterlagen im Kapitel C)

16.3 Einzelpflanzgebot im öffentlichen Raum

Die Mindestpflanzqualität beträgt mindestens Stammumfang von 18 - 20cm, die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung geringfügig abweichen.

16.4 Flächiges Pflanzgebot auf privaten Grundstücken (PfG2)

Die am Siedlungsrand liegenden privaten Grünflächen sind zu mindestens 50% mit freiwachsenden, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, eine durchgängige Einfriedigung mit Gehölzen zum Siedlungsrand ist zu gewährleisten. Die mit Pflanzgebot 2 belegten Flächen dürfen für Zugänge bis zu einer Breite von 2,0m je Baugrundstück unterbrochen werden. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind zweimal verpflanzt, 60 - 100 cm. Ein Mindestabstand der Pflanzstandorte von 1,5m gegenüber angrenzenden Feldwegen ist einzuhalten.

16.5 Pflanzbindungen

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgehölze (Birnbäumhochstämme) sind zu erhalten, extensiv zu pflegen (Beibehaltung von Totholzanteilen soweit dies die Verkehrssicherungspflicht erlaubt) und bei Abgang im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu ersetzen.

17. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahme M1 - Gestaltung Retentionsbecken und Muldenbereiche:

In den Rückhalteflächen für das Oberflächenwasser sind Hochstaudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen, in den Randbereichen sind zur grünordnerischen Einbindung flächige Strauchpflanzungen zu entwickeln. Die Pflanzungen sind in ihrem Standort auf die technischen Erfordernisse und Maßgaben der Funktionsfähigkeit der Retentionskörper abzustellen.

Maßnahme M2 - Entwicklung Obstwiese:

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zur Entwicklung von Obstbaumwiesen sind pro 100qm Fläche mind. 1 Obstbaum mit einem Stammdurchmesser von mind. 10/12 cm mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Eine angemessene Fertigstellungspflege (Erziehungsschnitte) sowie eine dauerhafte Pflege nach Anwuchs ist sicherzustellen.

Die vorhandenen Ackerflächen sind im Bereich der Obstwiesen mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung einzusäen und fachgerecht zu entwickeln, der Kräuteranteil der Einsaat hat mindestens 40 % zu betragen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen, 1. Schnitt: nach Abschluss der Gräserblüte Ende Juni/Anf. Juli, 2. Schnitt: Ende September.

Die Herkunft des Saatguts sollte aus der Region stammen (Heublumensaat), die Einsaat der Wiesenflächen im Herbst oder im zeitigen Frühjahr erfolgen - Aussaatmenge: 5 - 6 g/qm. Das Schnittgut aus den Wiesen ist zu trocknen (Förderung der Selbstaussaat), die Heuabfuhr ist sicherzustellen, Mulchen und Stickstoffdüngungen haben zu unterbleiben.

Maßnahme M3 - Parkanlagen - Entwicklung von extensiven Wiesenflächen und Gehölzentwicklung:

Die vorhandenen Ackerflächen sind im Bereich der Parkanlagen mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung einzusäen und fachgerecht zu entwickeln, der Kräuteranteil der Einsaat hat mindestens 40 % zu betragen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen, 1. Schnitt: nach Abschluss der Gräserblüte Ende Juni/Anf. Juli, 2. Schnitt: Ende September.

Die Herkunft des Saatguts sollte aus der Region stammen (Heublumensaat), die Einsaat der Wiesenflächen im Herbst oder im zeitigen Frühjahr erfolgen - Aussaatmenge: 5 - 6 g/qm. Das Schnittgut aus den Wiesen ist zu trocknen (Förderung der Selbstaussaat), die Heuabfuhr ist sicherzustellen, Mulchen und Stickstoffdüngungen haben zu unterbleiben.

Die zu entwickelnden Wiesenflächen sind zu 20% mit Solitärgehölzen (heimisch, standortgerechte Laubgehölze) zu überstellen. Die Pflanzstandorte sind variabel und entsprechend der dem Bebauungsplan nachfolgenden Freianlagenplanung auszurichten. Die Pflanzungen sind in ihrem Standort auf die technischen Erfordernisse und Maßgaben der Funktionsfähigkeit der Retentionskörper abzustellen.

Entwicklungsziel ist eine mit Baumstandorten locker durchgrünte parkartige Gestaltung.

Maßnahme M4 - Flächen zur Ableitung des Regenwassers

Die für die Ableitung des unbelasteten Regenwassers vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind randlich zur Mulde/ Rigole mit freiwachsenden, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil der Pflanzungen an der Grünfläche hat mindestens 20% zu betragen. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind

2x verpflanzt, 60 - 100cm. Notwendige Zugänge, Wege zur Mulde/ Rigole sind als Schotterrasenflächen anzulegen.

Die übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung einzusäen und fachgerecht zu entwickeln, der Kräuteranteil der Einsaat hat mindestens 40% zu betragen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

18. Flächen und Maßnahmen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Oberflächengestaltung (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

18.1 Vermeidung von Versiegelung - Oberflächenbefestigung (§ 1a (1) BauGB und § 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen der Stellplätze und deren Zufahrten, der Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie aller privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der Gebäude erforderlich ist.

18.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Regenwasserrückhaltung auf öffentlichen Grundstücken

(1) Das auf Wohnwegen anfallende Niederschlagswasser ist in die dafür vorgesehenen öffentlichen Grünflächen einzuleiten und über die bewachsene Bodenschicht zu versickern.

(2) Das auf dem landwirtschaftlichen Weg/Fußweg anfallende Niederschlagswasser wird seitlich in die angrenzenden Grünflächen entwässert.

19. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die Flächen für Aufschüttung A1 sind min. 1,0m und max. 2,5m über das natürliche Gelände aufzuschütten. Die bergseitig angrenzenden Grundstücksflächen dürfen vom natürlichen Gelände aus an die sich so ergebene Aufschüttung höhenmäßig angeglichen werden.

Die Flächen für Aufschüttung A2 Aussichtsplateau sind maximal bis zu einer Geländehöhe von 232.00 über NN aufzuschütten.

Das Böschungsverhältnis darf bei A1 und A2 maximal 1:1,5 betragen.

20. Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Die festgesetzten Flächen dienen der Stromversorgung im Plangebiet.

21. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Zuge der Beleuchtung der öffentlichen Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

22. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf den Grundstücken, die einen Ausgleich erfordern, werden innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne von § 9 (1a) Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die notwendigen plangebietsinternen und -externen Ausgleichsquantitäten werden im Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag näher beschrieben.

Die Umsetzung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen wird über einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Eppingen und dem Landratsamt Heilbronn abgesichert.

23. Zulässige Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Die als bedingt zulässige festgesetzte öffentliche Grünfläche ist so lange als öffentliche Grünfläche festgesetzt bis der 2. Bauabschnitt Lerchenberg umgesetzt wird. In Folge dessen werden diese Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entwickelt.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

SD = Satteldach 30° - 45° (Neigung der Hauptdachflächen)

WD = Walmdach 20° - 35° (Neigung der Hauptdachflächen)

PD = Pultdach 7° - 15° (Neigung der Hauptdachfläche)

FD = Flachdach 0° - 5° (Neigung der Hauptdachfläche)

Es ist an der Traufe und Ortgang ein Dachvorsprung auszubilden.

Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)

Die Dacheindeckung von Satteldächern und Walmdächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist Material in den Farben naturrot bis rotbraun sowie anthrazit zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind wie in Ziffer 1.3 Dachaufbauten beschrieben, auf den Dachflächen zulässig.

Pultdächer und Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder für Zwecke der Solarenergienutzung benötigt werden.

In allen Baugebieten außer den Baugebieten 3 dürfen abweichend davon die Pultdächer von Hauptgebäuden auch in Ziegeln oder Betondachsteinen ausgeführt werden.

1.3 Dachaufbauten

Bei Satteldächern und Walmdächern sind Dachaufbauten nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen.

Bei Pultdächern und Flachdächern sind Dachaufbauten nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe den direkt darunter liegenden Außenwänden anzupassen.

Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Die Gesamtlänge von mehreren Dachaufbauten darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang her haben die Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der zulässige Mindestabstand der Dachaufbauten zueinander beträgt mindestens 1,50 m.

Bei Satteldächern und Pultdächern muss zwischen den Anschnitten des Dachaufbaus mit der Dachfläche und dem First ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden, gemessen in der Dachschräge. Zwischen den Anschnitten des Dachaufbaus mit der Dachfläche und der Traufe muss ein Abstand von mindestens 50 cm eingehalten werden, gemessen in der Dachschräge.

Bei Flachdächern haben die Dachaufbauten zu allen Dachrändern mindestens einen Abstand von 1,50m einzuhalten.

Über der zulässigen Gebäudehöhe sind ausschließlich gebäudetechnisch notwendige Dachaufbauten zulässig.

Absturzsicherungen sind maximal 1,00m über die gebaute Wandhöhe zulässig. Absturzsicherungen sind mit einem Öffnungsanteil / einer Transparenz von mindestens 50% herzustellen. Ausführungen in Glas sind immer zulässig.

Bei Dachneigungen $\geq 7^\circ$ sind Solarthermische- oder Photovoltaikanlagen in der Neigung des jeweiligen Daches auszuführen. Bei Dachneigungen unter 7° ist eine Aufständerung für Solarthermische oder Photovoltaikanlagen bis unter 1,00m oberhalb der Dachhaut zulässig. Von den Dachrändern ist mindestens ein Abstand von 1,50m einzuhalten.

2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung, Außenwände und Materialien

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Im Baufeld 3 sind die Außenwände des obersten Geschosses in Material und Farbe abweichend von den darunter liegenden Geschossen zu gestalten.

2.2 Farben

Die Farben der Außenwände der Gebäude sind mit einem Hellbezugswert von über 40% auszuführen. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel 0% bis hell 100%.

Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

2.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Den Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

3. Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind zu mindestens 50% gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen freizuhalten, zulässig sind Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern. (vgl. Festsetzung 2.3 Gestaltung von Nebenanlagen) Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten

Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden an Grundstücksgrenzen sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze, als Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabionen o.ä. auszuführen.

Die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts Baden- Württemberg (NRG) sind einzuhalten.

Hinweis: Gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe.

3.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind als Holzlattenzäune, vertikal oder horizontal, als Hecken, bepflanzte oder eingepflanzte Metallzäune zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Fläche ist auf der Grundstücksseite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet, eine Einfriedigung nicht zulässig. Sie ist dort in Verlängerung, in der Flucht oder hinter der Begrenzung der überbaubaren Flächen zulässig.

An anderen Stellen haben Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 0,50m einzuhalten (Lichtraumprofil).

Für Hecken sind heimische Arten entsprechend der Artenverwendungsliste zu verwenden.

Die Verwendung von Nadelgehölzen für die Einfriedigung der Baugrundstücke ist nicht zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstung des 1.OG zulässig.

Die max. Größe der Werbeanlagen beträgt 0,50qm je Gebäude. Für Werbeanlagen an Gebäuden, welche durch mehrere Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

5. Rundfunk- und Fernsehanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

7. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Es wird entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) auf zwei Stellplätze erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 4 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt nach § 75 (3) Nr. 2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Zuwiderhandlungen können nach § 75 (4) LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

C Hinweise

1. Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung ect.).

2. Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Bekanntes, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen

Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

4. Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

5. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser -

Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Hierfür ist ein modifiziertes Trennsystem zur Ableitung entwickelt und festgesetzt.

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken

(1) Es wird angeregt das auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann zur Betriebswassernutzung (d.h. zur Toilettenspülung, Bewässerung etc.) eingesetzt werden. Die Regelungen der DIN 1989- 1 (Regenwassernutzungsanlagen) sind hierbei zu beachten.

Grundstücke, die mit einer Regenwassermulde als Vorflut erschlossen sind bzw. an den Regenwasserkanal anschließen, müssen ihre Oberflächen- und Dachflächenwasser bzw. den Notüberlauf aus Brauchwasserzisternen an diese anschließen.

Vermeiden von Verschmutzung von Straßen und Entwässerungseinrichtungen aufgrund des Trennsystems

Verschmutzungen der Regenwassermulden aus Erdmieten oder ähnlichen Aufschüttungen, sowie nicht angesäten Flächen sind zu vermeiden, z.B. durch Folien oder Vliesabdeckung sind diese Flächen zu schützen, damit kein verschmutztes Oberflächenwasser in die angrenzenden offenen Mulden oder in das öffentliche Entwässerungssystem für Regenwasser eingeleitet wird.

6. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Beginn zwingend vom Bezirksbüro Netze, Karlsruhe, in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen.

7. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

8. Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)

Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig.

9. Freiflächen-/ Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden. Aus den Freiflächenplänen sind auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (bspw. Hausbaum vgl. A 5.2), Geländebeziehungen vor und nach Realisierung des Bauvorhabens und Stützmauern darzustellen.

10. Grünordnerische Empfehlungen

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.
Bei Außenwandflächen wird eine Begrünung mit kletternden oder rankenden Pflanzen empfohlen.

11. Artenverwendungsliste

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

Bäume 1. Ordnung (> 15 m Wuchshöhe):

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus rubor</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Sträucher und Feldgehölze zur Randeingrünung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus Monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schw, Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Woll.Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Geschnittene Hecken:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Auswahl an Obstbaumarten:**Apfel:**

Bittenfelder Sämling, Boskoop, Bohnapfel
Brettacher, Danziger Kantapfel, Engelsberger
Goldparmäne, Jakob Fischer, Maunzenapfel
Winterampur

Kirsche:

Büttners Rote, Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpel

Birne:

Gelbmöstler, Gute Graue, Gute Luise
Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Weinbirne

Weitere Arten:

Walnuß
Wildobst (Holzapfel, Holzbirne, Speierling, Vogelkirsche)
Zwetschgen

Fassadenbegrünung:

Gem. Waldrebe	Clematis vitalba
Waldrebe	Clematis alpina
	Clem.atis viticella
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspid. 'Veitchii'
	Parthenocissus quinquefolia
Pfeifenwinde	Aristolochia dur.
Knöterich	Polygonum aubertii
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Zur Sicherung des Wuchserfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfe zur Verfügung zu stellen.



Stadt Eppingen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Vogelsgrund II - 1. Änderung, Plan Nr. 1.035/1

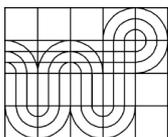
Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB

- | | |
|---------|---|
| Teil I | Anlass u. Ziel der Planung – Plangebiet –
Bestehende Rechtslage – Planungskonzept –
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen |
| Teil II | Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
und Relevanzprüfung Artenschutz |

Begründung Örtliche Bauvorschriften

Stand: 26. Februar 2013

Bebauungsplan, Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Relevanzprüfung
Artenschutz:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509 (Nr. 39)); Geltung ab 30.07.2011
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814) in Kraft getreten in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Teil I

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Regionalplan von 2006 des Regionalverbandes Heilbronn - Franken ist der südliche Bereich Eppingen - Kernort als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Als ausgewiesener Siedlungsbereich ist die Siedlungstätigkeit der Stadt Eppingen auf den Bedarf sowohl aus Eigenentwicklung als auch aus Wanderungsbewegungen ausgerichtet. Die Ausweisungen von Wohnbauland im FNP verdeutlichen die Rolle, die der Entwicklung des Wohnquartiers Vogelsgrund bezogen auf die Kernstadt zukommt.

Die Stadt Eppingen beabsichtigt, eine auf die jeweilige Nachfrage angepasste abschnittsweise Siedlungsentwicklung im Bereich Eppingen - Kernort (Süd). Der Bebauungsplan Vogelsgrund II ist somit ein weiterer Baustein im Rahmen der Siedlungsentwicklung im Süden.

Um die am Ort Lebenden und insbesondere jüngere Teile der Bevölkerung durch attraktive Baulandangebote an den Ort zu binden, benötigt die Stadt Eppingen weitere Angebote an Bauplätzen.

Das Angebotsspektrum mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, aber auch mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern, entspricht der konkreten Nachfrage.

Um der Nachfrage nach weiteren Bauplätzen nachzukommen, hat der Gemeinderat der Stadt Eppingen am 23. Oktober 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vogelsgrund II“ und einer Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen. 7 / 8

Am 11. Juli 2008 hat der Gemeinderat der Stadt Eppingen den Bebauungsplan „Vogelsgrund II“ zur Satzung geführt. Durch die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachgestaltung nach §74 Absatz 1 Landesbauordnung sind Flachdächer im überwiegenden Gebiet des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aufgrund vermehrter Anfragen nach Flachdächern hat der Gemeinderat mit seinem Aufstellungsbeschluss vom 13.03.2012 beschlossen den Bebauungsplan „Vogelsgrund II - 1. Änderung“ dahingehend anzupassen, dass Flachdächer im gesamten Baugebiet als Hauptdachflächen zulässig werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,8 ha.
Es liegt süd- südwestlich der Kernstadt Eppingen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird räumlich begrenzt

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstückes 25297 und durch die Flurstücke 25298, 25299, 25300 und 25301 in deren südlichen Bereich die Begrenzung des Bebauungsplanes in ca. 4,30m bis 3,50m Tiefe verläuft. Des Weiteren begrenzen die Flurstücke 25348, 28861, 28868, 28867, 2883, 28878, 28877 sowie das Flurstück 28876 den Bebauungsplan.
- im Osten durch einen Feldweg (Flst.-Nr. 28874) und die Flurstücke 28894, 28895, 28896, 28897, 28898, 28899 und 28905
- im Süden durch die Flurstücke 28833, 28828, 28827, 28709, 30738/1 und 30738
- im Westen durch die Westgrenze des Stralsunder Weges.

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen.

2.2 Einordnung übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplanung 2002

Die Stadt Eppingen liegt in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell - Untermünkheim - Schwäbisch Hall - Ilshofen - Crailsheim - (Feuchtwangen).

2.2.2 Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Die Stadt Eppingen ist als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Teil einer geplanten Wohnbaufläche ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte als eine Fläche zur Entwicklung eines Wohnbauschwerpunktes dargestellt.

2.2.3 Flächennutzungsplan Stadt Eppingen

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Eppingen sind für das Plangebiet Wohnbaulandflächen EP4 ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

2.3 bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bislang der Bebauungsplan „Vogelsgrund II“ rechtskräftig. Die Festsetzungen sind von diesem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und soweit städtebaulich notwendig ergänzt.

Die Änderungen des Bebauungsplans „Vogelsgrund II 1. Änderung“ beziehen sich vornehmlich auf die generelle Zulassung von Flachdächern im gesamten Baugebiet. Zu den Dachaufbauten wurden Festsetzungen zu Absturzsicherungen und Solarthermischen- und Photovoltaikanlagen ergänzt. Im Lageplan wurde die Baugrenze des Grundstückes Nr. 60 verändert und die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports angepasst. Aufgrund eines abgängigen Baumes zwischen den Grundstücken Nr. 15 und 16 wurden

auch hier die Baugrenzen verändert und die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports angepasst.

2.4 Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

2.4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in topografisch exponierter Lage, - es ist weithin von Norden über den gesamten Kernstadtbereich einsehbar.

Die topografischen Gegebenheiten (Tallinie) teilen das Plangebiet in zwei Bereiche. Der südliche und südwestliche Bereich des Plangebietes ist ein nach Norden, Nordwest geneigter Hang, während sich der westliche, nordwestliche Bereich eher nach Nordosten neigt.

Das Plangebiet erstreckt sich auf Höhenlagen zwischen ca. 232 und 205m ü.NN.

Weitere ausführliche Erläuterungen siehe Umweltbericht.

2.4.2 Angrenzende Gebiete/ Nutzungen

Das Plangebiet „Vogelsgrund II“ schließt süd-südwestlich an den Siedlungsbestand an und bildet nach Fertigstellung den künftigen Siedlungsrand im Eppinger Süden. Nördlich wird dieses an den Südring angeschlossen.

Aufgrund der Darstellungen im FNP ist eine Erweiterung des Plangebietes zukünftig nach Norden möglich.

Im Süden und Osten grenzt das Gebiet räumlich an hochwertigen Landschaftsraum (Natura 2000 Gebiet Heuchelberg-Hardtwald und im weiteren Naturpark Stromberg-Heuchelberg).

Im Westen schließt das Baugebiet HESSEN an das Plangebiet an.

2.4.3 Erschließungssituation

Kernpunkt der verkehrlichen Erschließung des Gebiets ist der Lückenschluss des Südrings zwischen dem Baugebiet HESSEN und dem Anschluss an die Waldstraße. An diese Hauptsammelstraße angehängt werden Quartiersammelstraßen und Wohnstraßen.

2.4.4 bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird baulich genutzt.

Weitere ausführliche Erläuterungen siehe Umweltbericht.

3. Planungskonzept

3.1 städtebauliches Gesamtkonzept

Mit der Rahmenplanung aus dem Jahr 2006 für das Plangebiet Vogelsgrund/ Lerchenberg wurden für das im FNP dargestellte gesamte Entwicklungsgebiet EP4 Planungsziele und Realisierungsperspektiven eines neuen Wohngebietes aufgezeigt. Diese Planungen sind Grundlage für den Bebauungsplan Vogelsgrund II, als 1. Bauabschnitt des Gesamtgebietes EP4.

Städtebauliche Grundidee für die zu entwickelnden Bauflächen im Eppinger Süden ist die Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnquartieren mit jeweils eigener Identität.

Das Plangebiet liegt in topografisch exponierter Lage, - es ist weithin von Norden über den gesamten Kernstadtbereich einsehbar. Leitgedanke war es, die von hier sichtbare

grüne Kulisse von Odenberg / Essigberg bis hin zum Hardtwald weiterhin erlebbar zu erhalten und die Siedlungsgrenze entlang des Hangrückens zu ziehen. Der Siedlungsrand zur freien Landschaft wird eingegrünt. Der zwischen Kulturlandschaft und Baugebiet verbleibende Zwischenraum wird grünordnerisch aufgewertet und in Teilen als Ausgleichsfläche herangezogen.

Die Topografie ist auch für die innere Strukturierung des Plangebietes maßgebend. Das stark bewegte Gelände weist Lagen unterschiedlichster Qualitäten auf. Große Grünzäsuren entlang der Mulde und von der Kuppe in die Mulde, gliedern das Gesamtgebiet in zwei überschaubare Einheiten, die jeweils topografisch charakteristische und stadtstrukturell unverwechselbare Eigenschaften aufweisen.

Das Teilquartier nordwestlich der Mulde arrondiert das Wohngebiet Hessen. Die Ausrichtung nach Ost/Südost mit mäßigem Gefälle ist günstig und in der Erschließung unproblematisch. Das Teilquartier südöstlich der Mulde weist ein relativ starkes Gefälle auf und ist nach Nordwest (Abendsonne) orientiert. Besonders hochwertige, aber auch sensible Lagen liegen im Übergang zur Kuppe des Lerchenberges.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt in einem hierarchischen System, das eine leichte Orientierung ermöglicht. Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Ergänzung, den Lückenschluss, des Südrings zwischen dem Baugebiet HESSEN und dem Anschluss an die Waldstraße. Eine weitere Vernetzung mit dem Baugebiet HESSEN in Richtung Innenstadt erfolgt mit dem Anschluss an die Allensteiner Straße.

Aus der Hauptsammelstraße werden die jeweiligen Wohnquartiere über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen.

Baumpflanzungen entlang der Hauptsammelstraße auf öffentlichen Flächen und entlang der verkehrsberuhigten Bereiche auf privatem Grund begleiten den Verkehrsraum.

3.3 Baustruktur / Nutzung

Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan werden im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Entlang des Südrings sind Grundstücke für Geschosswohnungsbau vorgesehen.

3.4 Freiraum

Aufgrund der Lage des Gebietes als künftiger Siedlungsrand im Eppinger Süden ist der Gestaltung des Freiraums eine besondere Bedeutung beizumessen.

Der umliegende Landschaftsraum wird mit dem Plangebiet verzahnt. Der zwischen Kulturlandschaft und Baugebiet verbleibende Zwischenraum wird grünordnerisch aufgewertet und in Teilen als Ausgleichsfläche herangezogen. Diese Grüne Fuge erstreckt sich von Nord nach Süd und bietet Flächen für Spiel und Erholung. Sie stellt eine attraktive Fußwegebeziehung und Grünvernetzung zur Kulturlandschaft/ Naherholungslandschaft dar.

3.5 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht im Zusammenhang mit den bestehenden Bestandsgebieten ein modifiziertes Mischsystem vor. Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers getrennt und in konventioneller Weise mit Hilfe des natürlichen Gefälles (Freispiegelleitung). Das Oberflächenwasser wird in einem differenzierten Entwässerungssystem abgeleitet. Die Ableitung des Regenwassers auf privaten Flächen erfolgt mittels Trennkanalisation, wobei das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in das unten beschriebene System der öffentlichen Entwässerungsanlagen abzuleiten ist. Die Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Flächen erfolgt im nordwestlichen Gebiet über ein

Mulden - Rigolensystem. Über offene, landschaftsgerecht gestaltete Mulden wird das Wasser unterirdischen Speicherbauwerken (Rigolen im Südring) und zuletzt einem neu gebauten Regenwasserkanal im Südring zugeführt. Ebenso leitet der Schmutzwasserkanal im Übergang zum Bestandsgebiet in den bestehenden Mischwasserkanal im Südring ein. Im südlichen Gebiet wird das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen Regenwasserkanälen zugeleitet, die wiederum in die zentralen Retentionsflächen entwässern. Der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers wird über die Regenwasserkanäle dem Gänsbruchgraben zugeleitet. Wesentlich sind die eingeplanten Retentionsvolumen, um eine Verschlechterung der Situation der Unterlieger zu vermeiden. Im westlichen u. nordwestlichen Bereich des Plangebietes gliedern die Retentionsmulden das Wohnquartier in differenzierte Wohnbereiche zum zentralen Grünraum hin. Die zentrale Grünfläche im Plangebiet wird von einer Bebauung freigehalten und dient somit zum einen als Freiraum für Spielen, Freizeit und Naherholung, zum anderen übernimmt dieser Bereich die Funktion von Retentions- und Ausgleichsflächen.

Rahmenplan – Entwicklungsbereich „Vogelsgrund II“



Wick+Partner
Architekten
Stadtplaner,
Stuttgart

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität und ohne begleitende gewerbliche Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Absicht eine Siedlungsentwicklung aus dem Bestand, seinem Charakter und seiner vorherrschenden Nutzung heraus anzugehen und in der Nähe zum Kernort ein auf die Nutzungsart Wohnen ausgerichtetes Quartier zu entwickeln.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1., 3., 4. und 5. BauNVO werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen und der Lage im Siedlungsgefüge als künftiger Siedlungsrand ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Westlich an das bestehende Wohngebiet angrenzend (Baufeld 1) und entlang des Südrings (Baufeld 3) wird die Grundflächenzahl, orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, festgesetzt. Damit können die festgesetzten überbaubaren Flächen überwiegend ausgenutzt werden und es wird auf relativ kleinen Parzellen eine adäquate Ausnutzung ermöglicht.

Nördlich an das bestehende Wohngebiet angrenzend (Baufeld 2) und innerhalb des neuen Quartiers entlang der Verkehrsberuhigten Bereiche wird die Grundflächenzahl abweichend von der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen GRZ auf 0,35 und im Baufeld 4, die Grundstücksflächen unmittelbar an den Landschaftsraum angrenzend auf 0,3 festgesetzt. Eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes wird verhindert und eine angemessene Durchgrünung auf den von Bebauung freibleibenden privaten Grundstücksflächen befördert. Dies dient der grünordnerischen Einbindung des Gesamtstandortes in die einsehbaren Hanglagen und der Einbindung des Gesamtstandortes in der Fernwirkung in den umliegenden Landschaftsraum. Die neue Bebauung schließt maßvoll zum Siedlungsrand ab und fügt sich maßvoll in das Landschaftsbild ein.

Aufgrund der relativ großen bzw. großzügigen Grundstücksgrößen können die festgesetzten überbaubaren Flächen adäquat ausgenutzt werden.

Die während des Bebauungsplanverfahrens zum Vogelsgrund II im Jahr 2008 angedachte Nutzung des Grundstückes 60 durch einen Kindergarten wird nicht weiter verfolgt. Das Grundstück steht damit einer Bebauung mit einem Wohngebäude zur Verfügung. Die Überbaubarkeit des Grundstückes Nr. 60 wurde in Bezug auf die nordöstliche Baugrenze stark reduziert und den benachbarten südöstlich angrenzenden Baugrundstücken angepasst. Die relative Überbaubarkeit ist nun geringer als die der benachbarten Grundstücke. Die Änderung ist daher verträglich. Ziel ist es eine, aus städtebaulicher Sicht, klare Raumkante zu schaffen. In den Gärten nordöstlich der überbaubaren Flächen soll eine gärtnerisch angelegte Zone zur freien Landschaft geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Blick von Hügel A2 in das Tal freigehalten werden.

Die festgesetzten **Höhen der baulichen Anlagen** orientieren sich an den benachbarten bestehenden Gebieten, an den vorhandenen landschaftlich topografischen Gegebenheiten und an der Lage des Plangebietes am künftigen Siedlungsrand. Eine neue Bebauung soll sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Für das Plangebiet werden unterschiedliche maximale Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Sie orientieren sich an den festgesetzten Hausformen, die in Bezug zur Umgebung und zum städtebaulichen Kontext stehen.

Im gesamten Baugebiet werden die Wandhöhen bei Gebäuden mit Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern auf 6,50m festgesetzt. Damit wird den gestiegenen Anforderungen an Energieeinsparungen und den daraus resultierenden immer stärker werdenden Dämmungen nachgekommen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern besteht die Baukonstruktion in der Regel in der Ausbildung einer Attika / Aufkantung des Dachrandes. In diesem Regelfall hat das Gebäude eine Gebäudehöhe. Es ist aber auch möglich, dass ein Gebäude mit Flachdach eine Wandhöhe aufweist, nämlich wenn das Flachdach über die Außenwand vorgezogen wird. Deshalb ist auch für Gebäude mit Flachdächern eine zulässige Wandhöhe festgesetzt.

Beim Satteldach kann ein Vollgeschoss mit bis zu 42° Dachneigung geschaffen werden. Dadurch kann eine gut nutzbare Grundfläche im Dachgeschoss geschaffen werden, die Gebäude kompakt gehalten werden und es können möglichst große nutzbare Gartenflächen gewährleistet werden.

Im Baufeld 3 hingegen kann die maximale Wandhöhe 8,70m und die maximale Gebäudehöhe 10,50m betragen. Hier sind aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe nur Pult-, Flach- und Walmdächer zulässig. Dadurch wird eine räumliche Fassung entlang der Haupteinfahrt ermöglicht.

In den Baufeldern 1, 2A, 2B, 4 und 5 können bei Gebäuden mit einem Flachdach durch die maximale Wandhöhe von 6,0m und der maximalen Gebäudehöhe von 6,5m zwei Vollgeschosse geschaffen werden. Damit wird dem vorliegenden Bedürfnis nach moderner Baugestaltung durch Flachdächer nachgekommen. Dies erlaubt einerseits den Bauherren eine angemessene Ausnutzung ihrer Baufläche, andererseits wird das städtebauliche Gesamtbild nicht von zu hohen Flachdachgebäuden und Wandhöhen dominiert. Die getroffenen Festsetzungen erlauben aber auch, dass aktuelle Flachdachgebäude zu einem späteren Zeitpunkt mit geneigten Dächern umgestaltet werden können.

Im Baufeld 5 ist bei Satteldächern die maximale Wandhöhe auf 4,5m und die maximale Gebäudehöhe auf 9,0m festgesetzt, um aufgrund des höher liegenden natürlichen Geländes des Plangebietes gegenüber dem nördlich angrenzenden Bestand einen angemessenen und harmonischen Übergang zum neuen Quartier zu schaffen und gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren.

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird im Baufeld 5 die Gebäudehöhe mit 7,3m festgesetzt, um die im Baugrundstück möglicherweise weiter nördlich liegenden Firsthöhen und damit die höchsten Punkte der Gebäude nicht zu dicht an die benachbarten Grundstücke heran rücken zu lassen.

Damit im Baugebiet eine wahrnehmbare Dachlandschaft geschaffen werden kann, müssen Pultdächer unter dem First des Pultdaches spätestens oberhalb der Wandhöhe 1 oder spätestens ab Inanspruchnahme des 2. Vollgeschosses um mindestens 1,50m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurück springen. Der Versatz von 1,50m reguliert das oberste Geschoss in eine städtebaulich verträgliche Körnung.

In den Festsetzungen zur **Höhenlage der baulichen Anlagen** werden die Erdgeschossfußbodenhöhen in Bezug auf den Höhenverlauf des Straßenkörpers mit absoluten Höhen festgesetzt. Davon darf nach oben und unten jeweils 0,30m abgewichen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch dem zukünftigen Verlauf der Erschließungsräume zuordnen, in die Geländesituation eingefügt werden können und die Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten behalten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Grundstückes Nr. 60 wurde von 220,80m ü.NN auf 223,30m ü.NN angehoben, um die Zufahrt in eine Garage von der Wolfertstalstraße, wie es bei den benachbarten Grundstücken ebenfalls möglich ist, herstellen zu können. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt hierbei unverändert.

4.4 Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption werden innerhalb der offenen Bauweise unterschiedliche Hausformen festgesetzt. Dabei werden in den jeweiligen Baufeldern differenziert nur Einzel-, nur Doppelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um gegenüber den bestehenden, im Inneren der neuen Wohngebiete und auch zum Siedlungsrand hin lockere offene Quartiere zu erhalten.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus (Einfamilienhaus) bzw. Doppelhaushälfte und 6 Wohneinheiten je Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) erfolgt vor dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft mit einer verträglichen Dichte und verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen) zu entwickeln.

4.6 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Flächen ist bewusst so gehalten, dass eine geordnete städtebauliche Struktur entsteht und trotzdem ausreichende Gestaltungsfreiheiten für das Einzelbauvorhaben gewahrt bleiben.

Die überbaubaren Flächen sind als Einzelbaufenster festgesetzt (Briefmarkenplan). Dadurch wird verhindert, dass durch Zusammenlegung von Einzelgrundstücken lange zusammenhängende Baukörper entstehen. Das Planungsziel einer aufgelockerten Gesamtbebauung kann dadurch erreicht werden.

Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, welche ein Viertel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, werden bis zu 1,50m zugelassen. Die Festlegung der überbaubaren Flächen ist so ausgelegt, dass ausreichend Freiräume zwischen den Gebäuden zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken erhalten bleiben.

4.7 Mindestgrößen von Baugrundstücken

Die Festsetzung von Mindestgrößen von Baugrundstücken sichert eine lockere und offene Bebauung zum Siedlungsrand hin und verhindert eine zu dichte Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft. Es erlaubt eine adäquate Grundstücksnutzung. Die entstehenden Wohnquartiere verzahnen sich harmonisch mit den angrenzenden Freiräumen und ermöglichen eine Durchgrünung und Durchlässigkeit des Quartiers zur offenen Landschaft.

4.8 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Grundstruktur des Rahmenplans. Die Orientierung der Gebäudestellungen an dem Verlauf der Straßenräume sichert eine städtebauliche Ordnung, wobei die Giebel- und Traufständigkeit frei zu wählen ist.

4.9 Nebenanlagen

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude jedoch die maximale Kubatur von 22,5cbm je Grundstück vorgeschrieben.

4.10 Stellplätze, Garagen und Carports

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch hineinragende Garagen und Carports zu stören und die Platzierung eines offenen Stellplatzes vor den Garagen zu sichern, werden diese nur hinter der Straßenflucht der Baufenster zugelassen.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

4.11 Herstellen von Verkehrsflächen

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken notwendige Unterbauten oder Böschungen und Stützmauern zu dulden, sofern sie zum Ausgleich von Niveauunterschieden erforderlich sind. Außerdem sind zur Errichtung der Straßenbeleuchtung Beleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Straßenbeleuchtungsanschlusskabel auf den Grundstücken zu dulden.

4.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zwei bereits bestehende Entwässerungskanäle werden durch Leitungsrechte im Bestand gesichert. Die Breite der Leitungsrechte betragen jeweils 2,0m beidseits der Leitungssachse, um eine problemlose Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten zu gewährleisten.

4.13 Grünflächen

Die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen bilden die Differenziertheit der grünordnerischen Gestaltung innerhalb des Plangebietes ab. In die zusammenhängenden, als Parkanlage zu gestaltenden Grünzonen sind einzelne funktionale, der siedlungsnahen Erholungsnutzung dienenden Freiraumangebote eingelagert (Spielplatz, Aussichtspunkt, Aufenthaltsräume). Gleichmaßen bilden die Öffentlichen Grünflächen das Rückgrat der grünordnerischen Gestalt und Struktur des Plangebietes und dienen der Umsetzung von Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen dienen so der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild / Mensch/Erholung.

4.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung. Die Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen 1. oder 2.

Ordnung auf den Privatgrundstücken dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Struktureichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt somit die Einbindung des Gesamtsiedlungskörpers in den umliegenden Landschaftsraum. Die Differenzierung des Pflanzgebotes entsprechend der Grundstücksgrößen hat die Angemessenheit der Festsetzung in Abhängigkeit zur Größe des Baugrundstückes zum Hintergrund.

Durch die Festsetzung von Hausbäumen soll eine regelmäßige Begrünung der Straßenräume und grünordnerische Gliederung entlang der öffentlichen Räume erreicht werden. Die Straßenbreite und damit der Erschließungsanteil innerhalb des Plangebietes kann dadurch minimiert werden. Zur Flexibilität im Hinblick auf die privaten Bauvorhaben hat der Bauherr die Möglichkeit, den Hausbaum in Abhängigkeit von Garagenstandort, Zufahrten und Stellplätzen in Grenzen frei zu platzieren.

Die Festsetzung des flächigen Pflanzgebotes bezieht sich auf die am südlichen / südöstlichen Siedlungsrand liegenden und an den Landschaftsraum angrenzenden Grundstücksflächen. Dies gewährleistet eine grünordnerische Einbindung und Abpufferung der Nutzungen auf den privaten Grundstücksflächen gegenüber den angrenzenden, sensiblen kulturlandschaftlichen Teilen des Landschaftsraums. Der einzuhaltende Mindestabstand zu Feldwegen dient der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs.

Pflanzbindungen

Die Festsetzung der Pflanzbindung dient der Sicherung der beiden aus faunistischer Sicht Wertgebenden Bestandsgehölze (vgl. Ausführungen zum besonderen Artenschutz im Umweltbericht).

4.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme M1 - Gestaltung Retentionsbecken und Muldenbereiche

Die Festsetzung dient der grünordnerischen Einbindung des an zentraler Stelle des Freiraums liegenden Beckens zur Regenrückhaltung und dem Ausgleichsaspekt in den Schutzgütern Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima, Landschaftsbild, Mensch/Erholung).

Maßnahme M2 - Entwicklung Obstwiese

Die Festsetzung zur Anlage von Obstbaumwiesen dient der Förderung eines kulturlandschaftlichen Struktureichtums innerhalb der im bzw. randlich zum Plangebiet liegenden öffentlichen Grünflächen, der Gestaltqualität und Erlebbarkeit der Freiflächen und der grünordnerischen Einbindung sowie dem Ausgleichsaspekt in den Schutzgütern Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima, Landschaftsbild, Mensch/Erholung.

Maßnahme M3 - Parkanlagen - Entwicklung von extensiven Wiesenflächen und Gehölzen

Die Festsetzung der Entwicklung von baumbestandenen Parkanlagen dient der Förderung eines Struktureichtums innerhalb der im bzw. randlich zum Plangebiet liegenden öffentlichen Grünflächen, der Gestaltqualität und Erlebbarkeit der Freiflächen und der grünordnerischen Einbindung sowie dem Ausgleichsaspekt in den Schutzgütern Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima, Landschaftsbild, Mensch/Erholung.

Maßnahme M4 - Entwicklung der Flächen zur Ableitung des Regenwassers

Die Festsetzung dient der Förderung eines Strukturreichtums von plangebietsinternen öffentlichen Freiflächen, welche einerseits die Funktion der Ableitung des Regenwassers (Mulde/ Rigole) erfüllen und andererseits auch eine landschaftsökologische und grünordnerische Funktion (Vernetzung, Gliederung) besitzen.

4.16 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 WG (Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen sind, versickert oder getrennt abgeleitet werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist.

Die Voraussetzungen für eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Wassergesetz sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden vom Büro Dr. Behnisch in der Untersuchung vom 15.11.2006 geprüft. Das Gelände ist für die Nutzung zur Versickerung von Niederschlagswasser aus folgenden Gründen nicht geeignet:

Die Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrunds liegen laut ATV außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches.

Die Festsetzungen regeln die schadlose und dem Baugebiet entsprechend technisch mögliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Öffentliche Grundstücke:

Das auf Wohnwegen anfallende Niederschlagswasser ist in der dafür vorgesehenen öffentlichen Grünfläche einzuleiten und über die bewachsene Bodenschicht zu versickern bzw. abzuleiten.

Das auf dem landwirtschaftlichen Weg/Fußweg anfallende Niederschlagswasser wird seitlich in die angrenzenden Grünflächen entwässert.

4.17 Flächen für Aufschüttungen

Die Flächen für Aufschüttungen A1 dienen der Abschirmung der Grundstücke zur öffentlichen Park- und Spielanlage. Durch die erhöhte Lage dieser Grundstücke wird eine Trennung zum öffentlichen Grün mit deren Spielanlagen zu den privaten Flächen erreicht, die der Lärmabschirmung gegenüber den Spielflächen dienen soll.

Aus dem städtebaulichen Kontext heraus wird eine Exponiertheit der Lage dieser Grundstücke unterstrichen.

4.18 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Die Festsetzung dient dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt in faunistischer Sicht im Rahmen der Verringerung von schädlichen Auswirkungen durch zu erwartende Lichtimmissionen ausgehend von dem geplanten Wohngebiet.

4.19 Zulässige Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Der Bebauungsplan wird aus dem vorhergegangenen städtebaulichen Entwurf entwickelt. Aufgrund der Festlegung des Geltungsbereiches entlang gültiger Flurstücksgrenzen entstehen Flächen, die in der späteren Siedlungsentwicklung (im Zuge des 2. Bauabschnitts Lerchenberg) als Wohnbauflächen festgesetzt werden, aber im Zuge des 1. Bauabschnittes noch nicht erschlossen und genutzt werden können.

Begründung Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vogelsgrund II – 1. Änderung, Plan Nr. 1.035/1“

Dachform / Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebietes sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dies ermöglicht den Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zur besseren Belichtung und Flexibilität insbesondere in den Hangbereichen werden für Satteldächer auch versetzte Dachformen zugelassen.

Baufeld 3 (Mehrfamilienhäuser am Südring) ist mit Pult-, Flach- und Walmdach festgesetzt, um die Gebäudehöhe insgesamt nicht zu stark über die anderen Bauformen hinausragen zu lassen.

Um einen einheitlichen gestalterischen Gebietscharakter zu gewährleisten, wird die Dacheindeckung mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in den in der Stadt üblichen Farbtönen rot bis rotbraun sowie anthrazit festgesetzt. Die Festsetzung einer extensiven Begrünung von Pultdächern und Flachdächern dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne einer Pufferung und (Teil-)Verdunstung von unbelasteten Dachflächenwässern. Das Zulassen von Ziegel- oder Betondachsteindeckungen bei Hauptgebäuden bei Pultdächern in den Baufeldern 1, 2, 4 und 5 trägt zum einheitlichen gestalterischen und harmonischen Gebietscharakter bei.

Dachaufbauten

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachaufbauten bezüglich ihrer Größe reglementiert. Dies gilt auch für die Reglementierung von Anzahl und Farbe der Antennenanlagen.

Absturzsicherungen sind mit einem Öffnungsanteil bzw. einer Transparenz von mindestens 50% bezogen auf die gesamte Oberfläche herzustellen. Damit soll einer optischen Vergrößerung des Baukörpers entgegen gewirkt werden.

Um eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft gewährleisten zu können, müssen Solarthermische- und Photovoltaikanlagen, welche auf einem Dach mit einer Dachneigung von $\geq 7^\circ$ montiert werden, in der Neigung des Daches ausgeführt werden. Um Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 7° städtebaulich nicht von aufgeständerten Solarthermischen- und Photovoltaikanlagen dominieren zu lassen, sind die Anlagen nur bis zu einer Höhe von 1,00m, gemessen ab oberhalb der Dachhaut zulässig. Um die Anlage aus Sichtwinkeln von den Erschließungsstraßen städtebaulich nicht zu dominant wirken zu lassen, ist von den Dachrändern ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten.

Äußere Gestaltung

Außenwände und Materialien

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes werden glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

Gestaltung von Nebenanlagen

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen.

Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke

Private Grundstücke

Die Maßgabe zur Herstellung von privaten Erschließungsflächen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und zur Gestaltung der privaten Grundflächen dient der Minimierung von Versiegelungseffekten.

Um ein einheitliches und charakteristisches Straßenbild zu erhalten ist die Gestaltung der Vorzonen privater Grundstücke reglementiert.

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung von stadtoökologisch wertigeren und visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild.

Einfriedigungen

Die Festsetzung des Einfriedigungsabstandes zur VBZ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) soll einerseits der Schneeablage dienen, andererseits soll eine höhere visuelle Transparenz innerhalb des Baugebietes gewährleistet werden. Durch die Festsetzung der Einfriedigungsart soll ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem Öffentlichen Raum vermieden werden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz innerhalb des Baugebietes gesichert werden, deshalb sind Einfriedigungen zum öffentlichen Raum und zwischen Privatgrundstücken in ihrer Höhe und in ihrem Material begrenzt.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standorts, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

Rundfunk- und Fernsichtanlagen/ Freileitungen

Aufgrund der z.T. starken Exponiertheit der Hangbereiche und aufgrund gestalterischer Aspekte wird die Zahl von Rundfunkantennen je Gebäude begrenzt.

Auch beim Verbot von Niederspannungsleitungen ist die starke Außenwirkung des Plangebietes als Hintergrund dieser Festsetzung zu sehen.

Teil II

Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Relevanzprüfung Artenschutz