

# STADT BLUMBERG

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Stadtverwaltung  
Hauptstraße 97  
78176 Blumberg

---

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

## KREUZWIESEN

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

**ENTWURF**

04.05.2020

**kommunal PLAN**

STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen, tel.: 07461 / 73050, e-mail: info@kommunalplan.de

Bearbeitung: R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner

tel. 07424 – 9608022, e-mail: info@r-stehle.de

## BEGRÜNDUNG

---

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.2.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	6
3.3	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch .....	7
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bebauungskonzept .....	8
4.2	Verkehrskonzept .....	8
4.3	Grünordnung .....	9
4.4	Technische Erschließung.....	9
4.4.1	Entwässerung .....	9
4.4.2	Sonstige technische Versorgung.....	9
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>9</b>
5.1	Artenschutz .....	10
<b>6</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	12
6.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
6.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	12
6.7	Öffentliche Grünflächen .....	12
6.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft... .....	12
6.9	Grundstücksentwässerung .....	13
6.10	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	13
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>14</b>
7.1	Dachgestaltung .....	14
7.2	Nebenanlagen .....	14
7.3	Stellplatznachweis.....	14
7.4	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	14
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN / ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG .....</b>	<b>15</b>
9.1	Verfahrensdaten.....	15

### Anlagen:

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 24.04.2020 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)

## BEGRÜNDUNG

---

### 1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

In der Kernstadt Blumberg stehen zurzeit keine kommunalen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Gemeinderat in der Sitzung am 23.05.2019 über die Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohnbauflächen durch punktuelle Innenentwicklungen bzw. Arrondierungen am Ortsrand der Kernstadt beraten und sich dafür ausgesprochen, die erforderlichen Verfahren für die Schaffung von Bauland einzuleiten.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet „Kreuzwiesen“ liegt im äußersten Osten der Kernstadt auf der bisher unbebauten Südseite der Pestalozzistraße. Auf der rd 0,6 ha großen Fläche können 8 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser oder für Doppelhäuser bei einer mittleren Grundstücksgröße von etwa 564 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die technische Versorgung der Grundstücke (Wasser, Abwasser, Strom, Breitband) sind über die Pestalozzistraße gewährleistet. Das Niederschlagswasser kann mit vertretbarem Aufwand über Retentionsgräben und -mulden in den unweit südlich gelegenen Mühlegraben eingeleitet werden. Die ergänzende südseitige Randbebauung der Pestalozzistraße stellt insofern eine aus siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbare und sinnvolle bauliche Ergänzung dar und trägt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Kernstadt Blumberg entgegen zu wirken.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

### 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Abb.: Lage des Baugebietes im Osten der Kernstadt Blumberg (Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

## BEGRÜNDUNG

Das Planungsgebiet „Kreuzwiesen“ liegt im äußersten Osten der Kernstadt an der Pestalozzistraße. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise („I+UG“) an.

Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Grünlandflächen an. Etwa 60 m südlich verläuft der Mühlegraben und etwa 100 m südlich der geplanten Gebäude befindet sich das Sportgelände der Stadt Blumberg.

Das Gebiet selbst wird bisher hauptsächlich als Wiese genutzt. Entlang der Straße sind in regelmäßigen Abständen Bäume (Esche, Feldahorn, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche) gepflanzt. Die Bäume weisen Stammdurchmesser von 10 – 20 cm in Brusthöhe auf oder sind vielstämmig. Aufgrund des geringen Alters lassen sie noch keine Habitatbaumeigenschaften wie Höhlen oder Spaltenstrukturen erkennen.



Abb.: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Zulauf zum südlich gelegenen Mühlegraben. Dieser Zulauf wies zu allen Begehungzeitpunkten fließendes Wasser auf. Entlang dieses Grabenzulaufes steht eine einzelne Salweide (Stammdurchmesser von ca. 40cm). Im Übrigen wird der Graben von einem schmalen Saum aus Schilf und Sauergräsern begleitet.

Ein geschotterter Fußweg durchläuft den Westen des Plangebietes in Richtung des Sportgeländes.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,6 ha (5.952 m<sup>2</sup>), bei einer Ausdehnung von etwa 200 m entlang der Pestalozzistraße.

## BEGRÜNDUNG

---

Das Gelände weist zunächst eine leichte Böschung auf der Straßensüdseite auf und ist im weiteren Verlauf durch ein geringes Gefälle in Richtung des südlich gelegenen Mühlegrabens gekennzeichnet. Das Gelände befindet sich im Bereich der Pestalozzistraße auf einer Höhenlage von 702,50 müNN bis 705,00 müNN und steigt in deren Verlauf von West nach Ost leicht an.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist die Fläche zwischen der Pestalozzistraße bis zum Mühlenbach als Siedlungsfläche ausgewiesen.



Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan 2003 Schwarzwald-Baar-Heuberg

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Bereiche landwirtschaftlicher Vorrangfluren sind nicht betroffen.

## BEGRÜNDUNG

### 3.2 Flächennutzungsplan

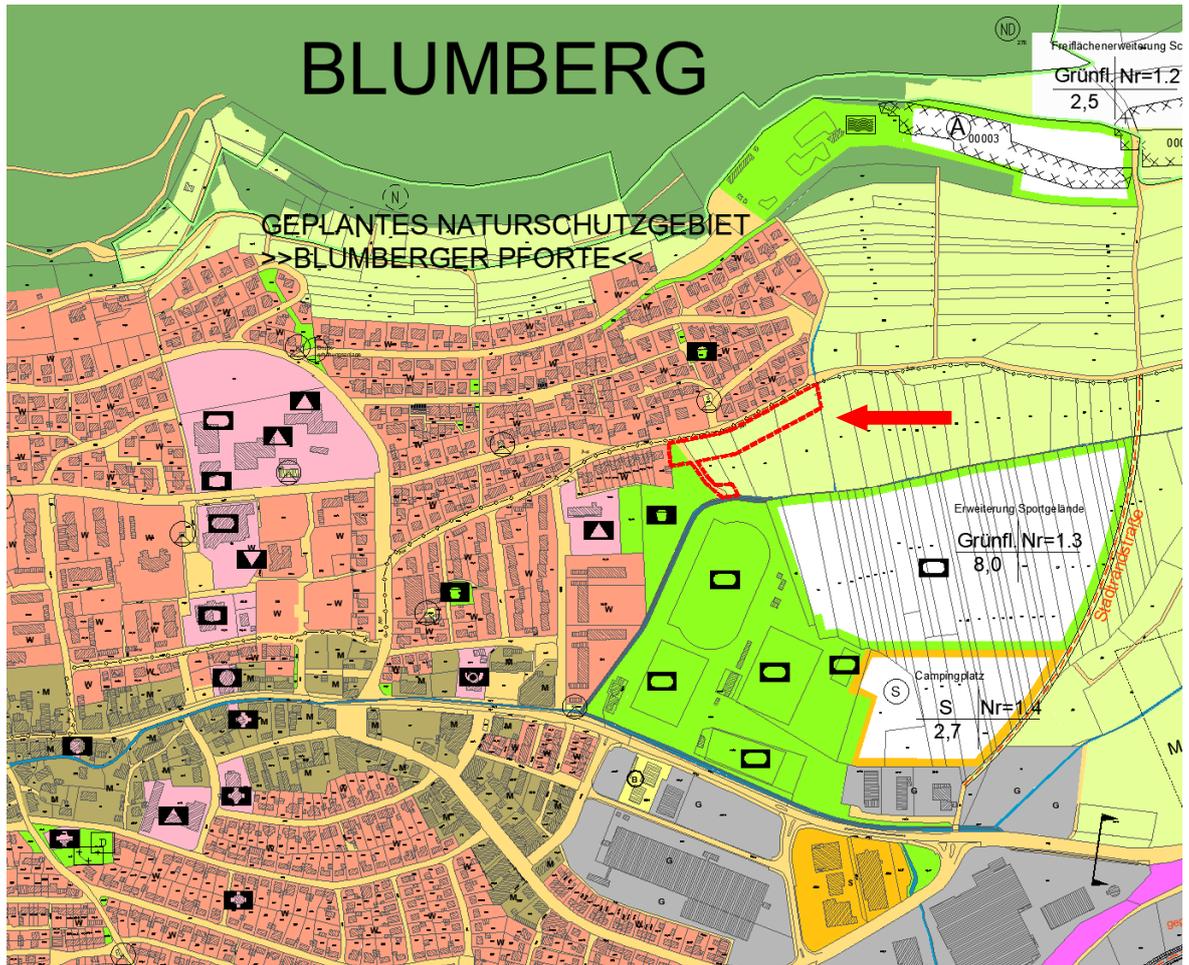


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Blumberg 2005 mit Darstellung des Bebauungsplangebietes.

Bei den bisher unbebauten Flächen südlich der Pestalozzistraße handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB.

Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Blumberg 2005 schließt das Plangebiet unmittelbar an die bestehenden Wohnbauflächen an. Der überwiegende Teil des Planungsbereichs selbst ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im äußersten Westen überlagert der Bebauungsplan geringfügig die südlich anschließende, als Spielanlage dargestellte Grünfläche. Der bestehende, das Plangebiet durchquerende Schotterweg ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO weicht der Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Nachdem keine Anhaltspunkte bestehen, dass durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung vorgesehen.

#### 3.2.1 Flächen für die Landwirtschaft

Durch das Bebauungsplanverfahren werden landwirtschaftliche Grünlandflächen in einem Umfang von rd. 0,5 ha zu Wohnbaugrundstücken überplant. Nachdem die Baugrundstücke bereits verkehrlich erschlossen sind und im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens keine Ausgleichsmaßnahmen auf weiteren landwirtschaftlichen

## BEGRÜNDUNG

---

Flächen erforderlich werden, beschränkt sich die Flächeninanspruchnahme auf den Planbereich selbst.

### **3.3 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch**

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), in Verbindung mit § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an den Bebauungszusammenhang der Kernstadt Blumberg unmittelbar anschließen

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (rd. 1.800 m<sup>2</sup>) liegt im Rahmen des Schwellenwertes (von 10.000 m<sup>2</sup>) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen sind. *(Hinweis: Auch unter Berücksichtigung des zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kellen-Erweiterung“ an der Straße „Kellen“ mit einer zulässigen Grundfläche von rd. 1.050 m<sup>2</sup>) wird der Schwellenwert nach § 13b BauGB eingehalten. Ein enger räumlicher und sachlicher Zusammenhang der beiden Vorhaben i.S.v. § 13a (1) Nr. 1 BauGB besteht jedoch nicht, sodass die Kumulationsregel hier keine Anwendung findet.)*

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen bestehen durch den Bebauungsplan ausweislich des Umweltbeitrages und der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlagen) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Durch den geplanten Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ kommt es nicht zu einer Überlagerung anderer rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

Unmittelbar nördlich schließt der Bebauungsplan „Vor Weiden“ an (rechtskräftig seit 13.08.1977, 1. Änderung am 16.04.1998). Dieser beinhaltet auch die Trasse der Pestalozzistraße.

Im Bereich der Pestalozzistraße 1 bis 19, östlich des Plangebietes, gilt der seit 13.07.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan „In der Weihergrube“.

## BEGRÜNDUNG

Bei der direkt angrenzenden Bebauung (Hs.Nr. 21) handelt es sich um ein älteres Bestandsgrundstück, das dem „unbeplanten Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist.

### 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### 4.1 Bebauungskonzept

Vorgesehen ist eine südseitige Randbebauung an der Pestalozzistraße auf Grundstückstiefen von 24,0 m. Bei der geplanten Parzellierung mit 8 Baugrundstücken ergeben sich Grundstücksbreiten von rd. 23,5 m und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 564 m<sup>2</sup>.

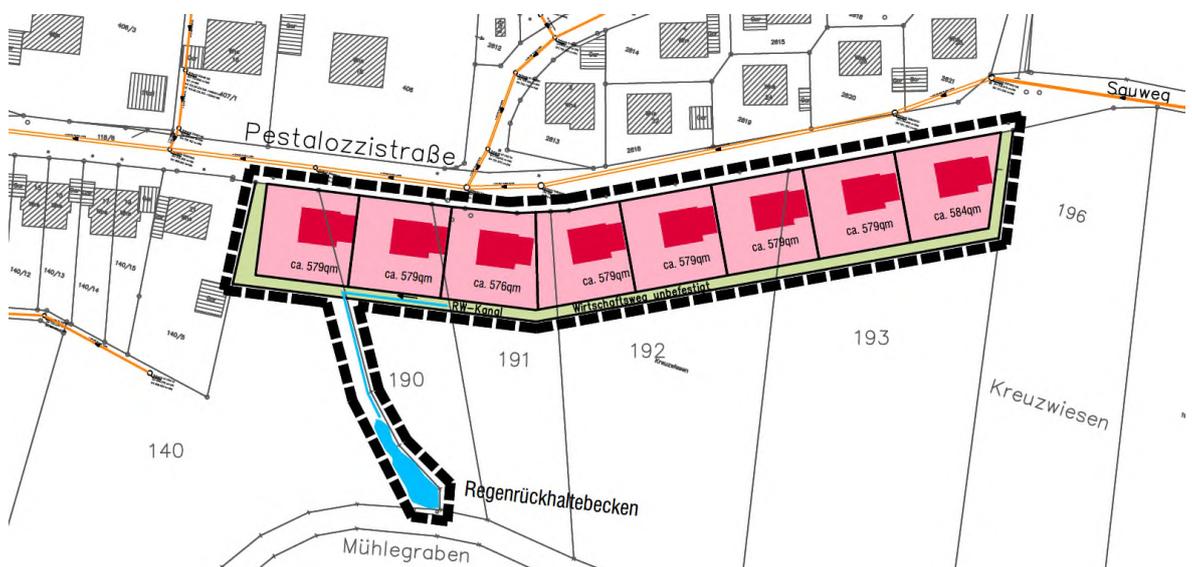


Abb.: Bebauungskonzept (Stadtbauamt Blumberg 2018)

Der Nachfragesituation entsprechend und unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Nutzung und Bebauung, wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen ausgelegt.

Um die geplante zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen, die Höhenentwicklung der Gebäude jedoch angemessen zu begrenzen, werden im Bebauungsplan maximale Wand- und Firsthöhen (WH= 6,50m, FH=8,50m) festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird in Verbindung mit den weiteren Bauvorschriften ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Bau- und Nutzungsstruktur der näheren Umgebung unterstützt.

#### 4.2 Verkehrskonzept

Die neuen Bauflächen verfügen über das bestehende Ortsstraßennetz über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung. Die Verkehrszufahrt erfolgt von der Hauptstraße aus über die Weiherdammstraße und die Pestalozzistraße.

Der bestehende, das Plangebiet durchquerende Verbindungsweg für Fußgänger von der Pestalozzistraße Richtung Sportgelände wird an den westlichen Gebietsrand verlegt und südlich des Baugebietes an die bestehende Wegetrasse angebunden.

Zur Reduzierung des Kfz-Parkens in den öffentlichen Straßen, sollten grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in hinreichender Zahl Stellplätze und Garagen vorgehalten

## BEGRÜNDUNG

---

werden. In den Örtlichen Bauvorschriften wird daher eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt in dem Sinne, dass für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind, während für kleinere Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche der reguläre Stellplatzschlüssel gemäß Landesbauordnung (1 Stp./WE) beibehalten wird.

### 4.3 Grünordnung

Die Pestalozzistraße ist im Bereich des Plangebietes durch eine straßenbegleitende Baum- bzw. Gehölzreihe geprägt. Die einzelnen Bäume sind weder aufgrund ihres Alters, Erscheinungsbildes oder aus Sicht des Artenschutzes besonders schützenswert. Sie stellen aber in ihrer Gesamtheit ein prägendes, den Straßenraum gliederndes Element dar, das im Zuge der Neubebauung aus städtebaulichen Gründen zur Durchgrünung des Straßenraumes erhalten oder durch Neupflanzungen aufgewertet werden soll.

Um einerseits den Charakter der straßenbegleitenden Baumreihe zu bewahren, gleichzeitig jedoch für die einzelnen Grundstücke die individuellen Zufahrten nicht übermäßig einzuschränken, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote für die Neupflanzung mittel- bis großkroniger Bäume entlang der Pestalozzistraße festgesetzt, die im Vorgartenbereich entlang der Straße individuell festgelegt werden können. Die Verpflichtung zur Neupflanzung entfällt, sofern am Fahrbahnrand bereits bestehende Bäume oder Gehölze erhalten werden.

### 4.4 Technische Erschließung

#### 4.4.1 Entwässerung

Anfallendes häusliches **Schmutzwasser** ist am öffentlichen Mischwasserkanal in der Pestalozzistraße anzuschließen.

Anfallendes unverschmutztes **Niederschlagswasser** der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist auf dem Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Regenwasserkanal (an der südlichen Gebietsgrenze) anzuschließen. Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention (z.B. Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel oder ähnliche geeignete Anlage) vorzusehen: Pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche ist mind. 1m<sup>3</sup> Retentionsvolumen nachzuweisen. Der Drosselabfluss ist auf 0,05 l/s je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche zu begrenzen.

Zur weiteren Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Mühlegraben, ist im Plangebiet eine nach Lage und Größe geeignete öffentliche Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen. Die endgültige Größe und Ausformung wird im Rahmen einer Detailplanung zur Entwässerung ermittelt.

Das Retentionsbecken und sein Zulauf sind naturnah zu gestalten und mit einem Röhricht- und Hochstaudensaum zu versehen.

#### 4.4.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der Pestalozzistraße in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt.

## 5 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

## BEGRÜNDUNG

---

Dennoch sind die Umweltbelange und insbesondere die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Auf die folgenden Anlagen wird verwiesen:

*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.04.2020 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)*

*Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Kreuzwiesen“ vom .... (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.) – wird im Verfahren ergänzt.*

### 5.1 Artenschutz

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung: Nach Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die planungsrelevanten Arten, kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Der Bestand an Hochstauden entlang des Grabens im Osten des Plangebiets ist mit Rücksicht auf Amphibienarten, den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) und die Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*), welche hier potenzielle Vorkommen haben können, zu schonen. Eventuell im Plangebiet aufgefundene Amphibien sind aufzunehmen und in einen vom Vorhaben nicht betroffenen Bereich zu versetzen.
- Das Retentionsbecken und sein Zulauf sind naturnah zu gestalten und mit einem Röhricht- und Hochstaudensaum zu versehen.

Die Vorgaben wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 6 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) ergeben sich aus der beabsichtigten Nutzung und orientieren sich an der Bau- und Nutzungsstruktur der im Umfeld angrenzenden Wohngebiete. Insofern fügt sich das Plangebiet in die Nutzungsstruktur seines Umfeldes ein.

Um das Baugebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen für das Bebauungsplangebiet wie folgt differenziert (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

Allgemein zulässige Nutzungen: Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

## BEGRÜNDUNG

---

Ausschlüsse: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan werden Grundflächenzahlen von max. 0,4 festgesetzt. Mit Nebenanlagen und den befestigten Freiflächen ist gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und sichern die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung in den Geländeverlauf und die Umgebung unterstützt werden. Die Regelungen begünstigen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Für das Allgemeine Wohngebiet soll eine zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m, bezogen auf die Straßenverkehrsfläche der Pestalozzistraße festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschoss“) ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Werte ermöglichen jedoch einen niedrigen Dachraum zu Lager- und Aufbewahrungszwecken, was gerade vor dem Hintergrund einer kostensparenden Bauweise und eines Verzichts auf ein Kellergeschoss als sinnvoll erachtet wird.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen werden auf das Niveau der Bordsteinoberkante der Pestalozzistraße bezogen, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zur erschließenden Straße zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude und deren Freiflächen durch das Anheben der Erdgeschosebene, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

Die festgesetzten Höhen berücksichtigen somit den Geländeverlauf und das Niveau der Erschließungsstraße, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem vorliegenden Bedarf entsprechend, dient der Bebauungsplan in erster Linie der Ausweisung eines Einfamilienhaus-Wohngebiets in offener Bauweise. Um auch das kosten- und flächensparende Bauen zu unterstützen, werden in Anlehnung an die

## BEGRÜNDUNG

---

Bebauung Pestalozzistraße 1 bis 19 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung und den Verzicht auf eine Vorgabe der Firstrichtungen wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen.

### **6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Um das städtebauliche Ziel eines Wohngebietes für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu sichern und den Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Gebiet auszuschließen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

### **6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind im Sinne einer flexiblen und effizienten Grundstücksnutzung auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport auf die Pestalozzistraße unterstützt.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

### **6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Entsprechend den Eintragungen im Planteil wird die Fläche des bestehenden, teilweise zu verlegenden Fußweges (F) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

*Auf Kapitel 4.2 wird ergänzend verwiesen.*

### **6.7 Öffentliche Grünflächen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden in den Randbereichen des Baugebietes öffentliche Grünflächen mit folgendem Nutzungszweck festgesetzt:

- Im Osten: Ausweisung des Gewässerrandbereiches als öffentliche Grünfläche. Die Fläche dient zugleich als landwirtschaftliche Zufahrt und ist als Wiese entsprechend den Vorgaben nach § 38 WHG und § 29 WH (Gewässerrandstreifen siehe Kap. C, Hinweise) zu unterhalten.
- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine landwirtschaftliche Wegetrasse zur Gewährleistung der landwirtschaftlichen Erschließung ausgewiesen. Die Trasse dient gleichzeitig zur Führung des kommunalen Regenwasserkanals der neuen Baugrundstücke.
- Südlich des Gebietes wird entlang des bestehenden Fußweges bis zum Mühlegraben eine öffentliche Grünfläche zur Anlage eines Entwässerungsgrabens sowie einer Fläche zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

### **6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen

## BEGRÜNDUNG

---

ergeben sich teilweise auch aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes.

Der gemäß Planeintrag am östlichen Gebietsrand im Bereich des Grabenauslaufes zum Erhalt festgesetzte **Baum (Salweide)** ist nach Vorgabe des Artenschutzgutachtens dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Um den Charakter der **straßenbegleitenden Baumreihe an der Pestalozzistraße** zu bewahren, gleichzeitig jedoch für die einzelnen Grundstücke die individuellen Zufahrten nicht übermäßig einzuschränken, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote für die Neupflanzung mittel- bis großkroniger Bäume entlang der Pestalozzistraße festgesetzt, die im Vorgartenbereich entlang der Straße individuell festgelegt werden können. Die Verpflichtung zur Neupflanzung entfällt, sofern am Fahrbahnrand bereits bestehende Bäume oder Gehölze erhalten werden.

Zur **grünordnerischen Einbindung des Baugebietes** und um den Verlust an Vegetationsflächen zu minimieren, sind die nicht überbauten, unbefestigten Flächenanteile der Grundstücke als Grünanlagen/Grünflächen anzulegen. Schotter- und Steingartenflächen sind unzulässig.

Der Bestand an **Hochstauden entlang des Grabens im Osten des Plangebiets** ist zu schonen. Eventuell im Plangebiet aufgefundene Amphibien sind aufzunehmen und in einen vom Vorhaben nicht betroffenen Bereich zu versetzen. Im ausgewiesenen Gewässerrandstreifen gelten die Vorgaben nach § 38 WHG und § 29 WH (Gewässerrandstreifen, siehe Kapitel C, Hinweise).

Das **Retentionsbecken und sein Zulauf sind naturnah zu gestalten** und mit einem Röhricht- und Hochstaudensaum zu versehen.

Befestigte Freiflächen sind in **wasserdurchlässiger Bauweise** herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die **Außenbeleuchtung** auf öffentlichen Flächen und Privatgrundstücken insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden.

Für **Bedachungen** dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige **Gehölzrodungen** ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

### 6.9 Grundstücksentwässerung

Zur Sicherung einer umweltgerechten Entwässerung des Baugebietes, die auch wasserrechtlichen Vorgaben Rechnung trägt, werden entsprechende Regelungen aufgenommen.

*Auf Kapitel 4.4.1 wird ergänzend verwiesen.*

### 6.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

*Auf Kapitel 4.4.1 wird verwiesen.*

## BEGRÜNDUNG

---

### 7 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

#### 7.1 Dachgestaltung

Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Dachformen, soll ein breiter architektonischer Gestaltungsspielraum für die individuelle Gebäudeplanung ermöglicht werden

Über Vorgaben zur Farbtonung der Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

#### 7.2 Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen für Müllbehälter und -sammelplätze soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

#### 7.3 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen.

Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten der geplanten Art ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksgrößen als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

#### 7.4 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Durch die Höhenbegrenzung von Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen getroffen.

### 8 FLÄCHENBILANZ

	<u>Fläche m<sup>2</sup></u>	<u>ca. %</u>
Geltungsbereich des B-Plans gesamt	5.952 m <sup>2</sup>	100 %
Baugrundstücke (Nettobauland)	4.515 m <sup>2</sup>	75,9 %
Verkehrsflächen (Fußweg)	218 m <sup>2</sup>	3,7 %
Öffentliche Grünflächen	1.219 m <sup>2</sup>	20,5 %

Zahl der Baugrundstücke: 8, mittlere Grundstücksgröße: 564,4 m<sup>2</sup>

Zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO: 4.515 x 0,4 = 1.806 m<sup>2</sup>

BEGRÜNDUNG

---

**9 AUFSTELLUNGSVERFAHREN / ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-  
BETEILIGUNG**

- wird im Verfahrensverlauf ergänzt -

**9.1 Verfahrensdaten**

GR-Aufstellungsbeschluss		24.10.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		19.12.2019
Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	vom ... bis ...	
Bekannt gemacht am		...
Entwurfsfeststellung-/ Offenlagebeschluss durch den GR		14.05.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		...
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...	
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom ... bis ...	
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...