
Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Schranken III“

Örtliche Bauvorschriften „Schranken III“

Stadt Erbach, Gemarkung Donaurieden, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Vorprüfung des Einzelfalls
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung und Grundstücksveräußerung
 - 9.7 Hochspannungsfreileitung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
 - 10.3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten
 - 10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 10.5 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Gestaltung der Baugrundstücke
 - 11.3 Einfriedungen und Stützmauern
 - 11.4 Stellplatzverpflichtung
 - 11.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Erdaushub
 - 11.6 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

Anlagen:

- Umweltinformation zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange und artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Büro Menz Umweltplanung, vom 23.07.2019
- Vorprüfung des Einzelfalls, Büro Menz Umweltplanung, vom 10.04.2024
- Schnitte vom 30.04.2024

1. **Angaben zur Stadt**

Die Stadt Erbach gehört zum Alb-Donau-Kreis und liegt am Südrand der Schwäbischen Alb, ca. 10 km süd-westlich der Stadt Ulm. Erbach besteht neben der Kernstadt aus den Ortsteilen Bach, Dellmensingen, Donaurieden, Ersingen und Ringingen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schranken III“ befindet sich auf der Gemarkung Donaurieden. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt ca. 14.000 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, 3/2023).

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Erbach beabsichtigt im Norden des Ortsteils Donaurieden die Erschließung des dritten Bauabschnitts im Baugebiet „Schranken“. In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Alle, im Eigentum der Stadt, zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze sind veräußert. Vorhandene Wohnbauflächen, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind ausgeschöpft bzw. sind dem freien Markt nicht zugänglich. Die Fläche am Ende der Straße „Am Hang“ bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet im Süden und Westen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Durch die Erschließung des dritten Bauabschnitts wird der letzte Abschnitt im Wohngebiet „Schranken“ entsprechend dem Rahmenplan 2007 umgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schranken III“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Baugebiets geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert. Dadurch kann dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

3. **Verfahren**

Seit Mai 2017 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür erfolgte am 21.10.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte jeweils im Zeitraum vom 13.12.2019 bis 13.01.2020.

Da mit der Neueinführung des § 13 b BauGB im Juni 2021 die Frist zur Anwendung dieses Verfahrens verlängert wurde, wurde der Bebauungsplan mit Beschluss vom 21.11.2022 rein formal neu aufgestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 2.920 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes von 10.000 m² bleibt. Zudem schließt es direkt an die Wohngebiete „Schranken“ und „Ob der Lucke“ an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung fand, wurde der Bebauungsplan „Schranken III“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Demnach wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit einem Grundsatzurteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass § 13b BauGB (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren für Wohnbaugebiete im siedlungsnahen Außenbereich) nicht mit EU-Recht vereinbar ist und Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Wegen des Vorrangs von EU-Recht darf § 13b BauGB nicht mehr

angewendet werden. Der Mangel der unterlassenen Umweltprüfung stellt ein Verfahrensfehler dar, der zur Gesamtnutzenwirksamkeit des Bebauungsplans führen kann.

Mit der Neueinführung des § 215a BauGB im Januar 2024 ist eine Beendigung des Bebauungsplanverfahrens für nach § 13b BauGB begonnene Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB mit Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 möglich, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) S.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a (3) BauGB auszugleichen wären.

Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Erbach Gebrauch und hat für den Bebauungsplan „Schranken III“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 215a (3) BauGB i.V.m. § 13a (1) Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis abgestimmt. Mit Schreiben vom 22.04.2024 wurden vom Fachdienst Forst, Naturschutz das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles vom 10.04.2024 unter Berücksichtigung des § 215a BauGB für plausibel erachtet.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schranken III“ wird nach § 215a BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB mit der Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB fortgeführt.

4. Überörtliche Planung

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Erbach dem Verdichtungsraums Ulm/Neu-Ulm zu und formuliert folgende allgemeinen Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.2):

- Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

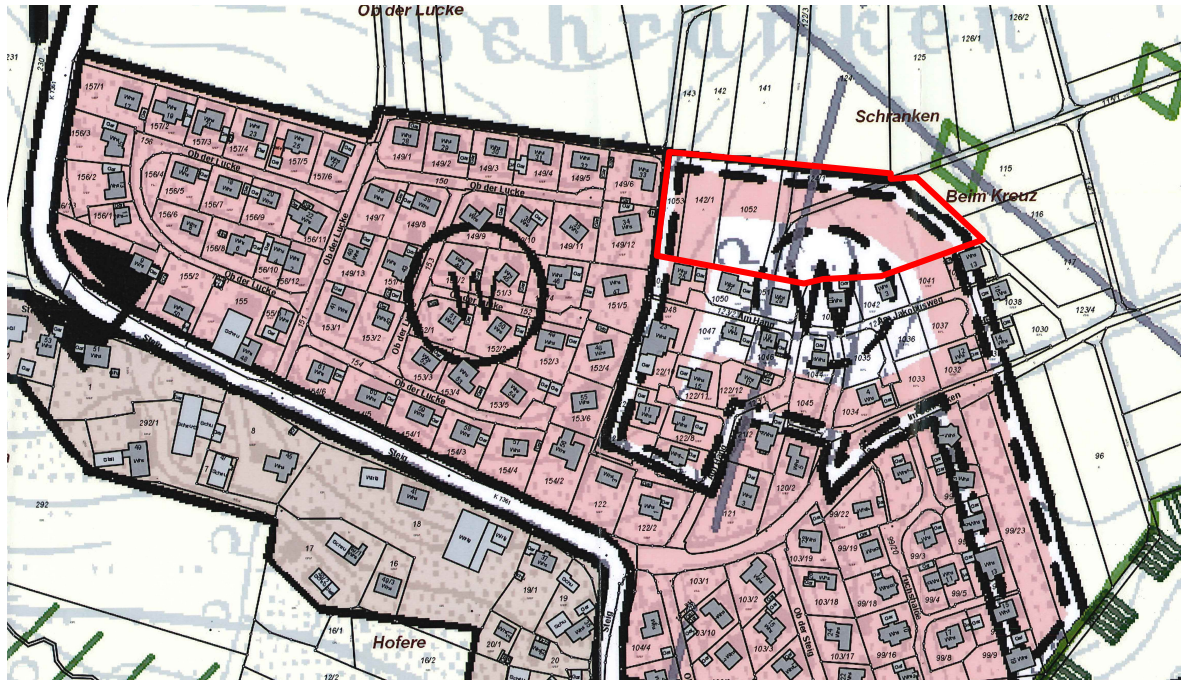
4.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller macht zur Fläche des geplanten Wohngebiets keine Aussagen. Nord-Östlich des Plangebiets, jenseits der Hochspannungsfreileitung, besteht ein Regionaler Grünzug.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm (Amtsblatt vom 16.09.2010), weist die Fläche innerhalb des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche aus. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan der Nachbarschaftsverband Ulm (Stand 16.09.2010)

5.2 Bestehende Bauzeichnungen

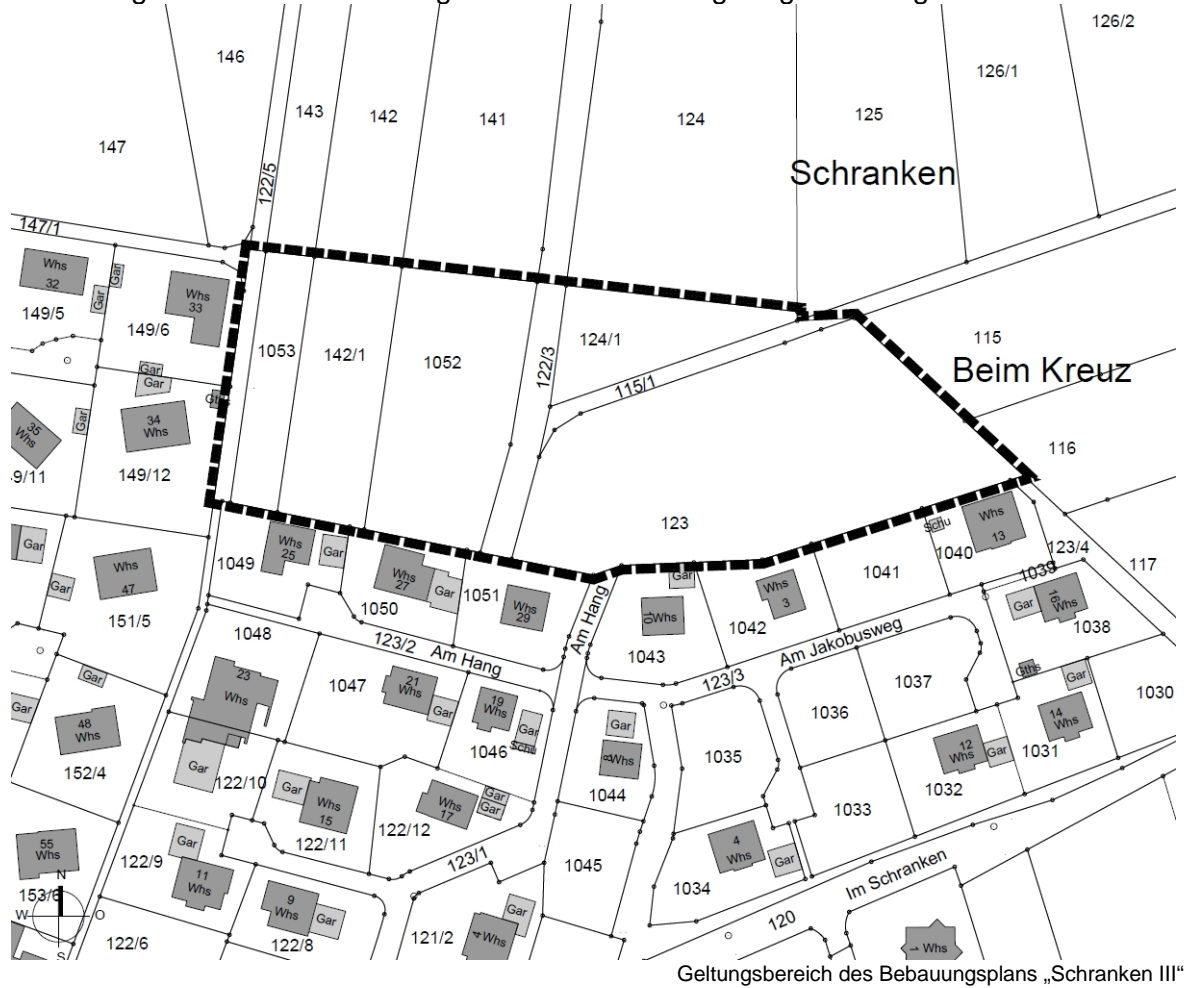
Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schranken“, 2. BA (rechtskräftig seit 23.04.2009, 1. Änderung rechtskräftig seit 08.05.2013) an das Plangebiet. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten, dabei sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Traufhöhe ist auf 4,00 m, die maximale Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Als Dachformen sind das Satteldach und das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 25° bis 42° zulässig.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Donaorieden, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 115/1 (teilweise); 122/3 (teilweise); 122/5 (teilweise); 123; 124/1; 142/1; 1052; 1053. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,05 ha.

Das Plangebiet ist wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Donaorieden. Im Süden und Westen schließt das Plangebiet direkt an vollständig bebaute Wohngebiete. Die umgebende Bebauungsstruktur ist geprägt von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an bewirtschaftetes Ackerland. Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich ebenfalls um bewirtschaftete Ackerflächen. Diese Fläche ist frei von Gebäuden und Gehölzen.

Das Gelände weist von Norden nach Süden ein ca. 6 %-iges Gefälle auf. Ausgehend vom ehemaligen Hohlweg, welcher mittig im Geländeeinschnitt liegt, steigt das Gelände nach Norden um ca. 4 m, nach Osten und Westen um ca. 8 m an.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird nach § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange wurden ermittelt und sind im Bericht Umweltinformation zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

7.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse für das Plangebiet wurde durchgeführt und ist im Bericht Umweltinformation zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Im Ergebnis sind im Gebiet Habitats für streng geschützte Arten und aufgrund fehlender Gehölze, Habitats für gehölbewohnende Vogelarten nicht vorhanden. Für Offenlandbrutvögel ist das Gebiet nicht geeignet da es eine zu starke Reliefenergie aufweist und im Norden eine starke Kulissenwirkung besteht. Es konnten keine Aktivitäten von Offenlandarten festgestellt werden. Die angrenzende ackerbaulich genutzte Hochfläche hingegen wird aktuell von der Feldlerche genutzt.

Auf Grund der fehlenden Habitats für strenggeschützte Arten und Europäische Vogelarten sind Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten. Nach § 19 BNatSchG geschützte Lebensräume und weitere Arten kommen im Vorhabenbereich nicht vor. Ein Umweltschaden tritt nicht ein.

7.3 Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt anhand der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien. Als erhebliche Umweltauswirkungen werden dabei alle Aspekte angesehen, die im Rahmen der Zulassungsentscheidung aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben besondere Zulassungswirkung respektive besonderes Gewicht in der Abwägung entfalten. Dazu zählen z.B. erhöhte Anforderungen durch Verbotstatbestände mit Ausnahme- und Befreiungsanforderungen, wie beispielsweise das Nichtvorliegen zumutbarer Alternativen (Artenschutz, Natura 2000, Hochwasserrisikogebiete, WSG Zone I und II, Grenzwertüberschreitungen, Eingriffe in Schutzgebiete, die von der Gemeinde nicht im Rahmen der Abwägung zugelassen werden können).

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 (1) BNatSchG wurden in einer Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung aufbereitet.

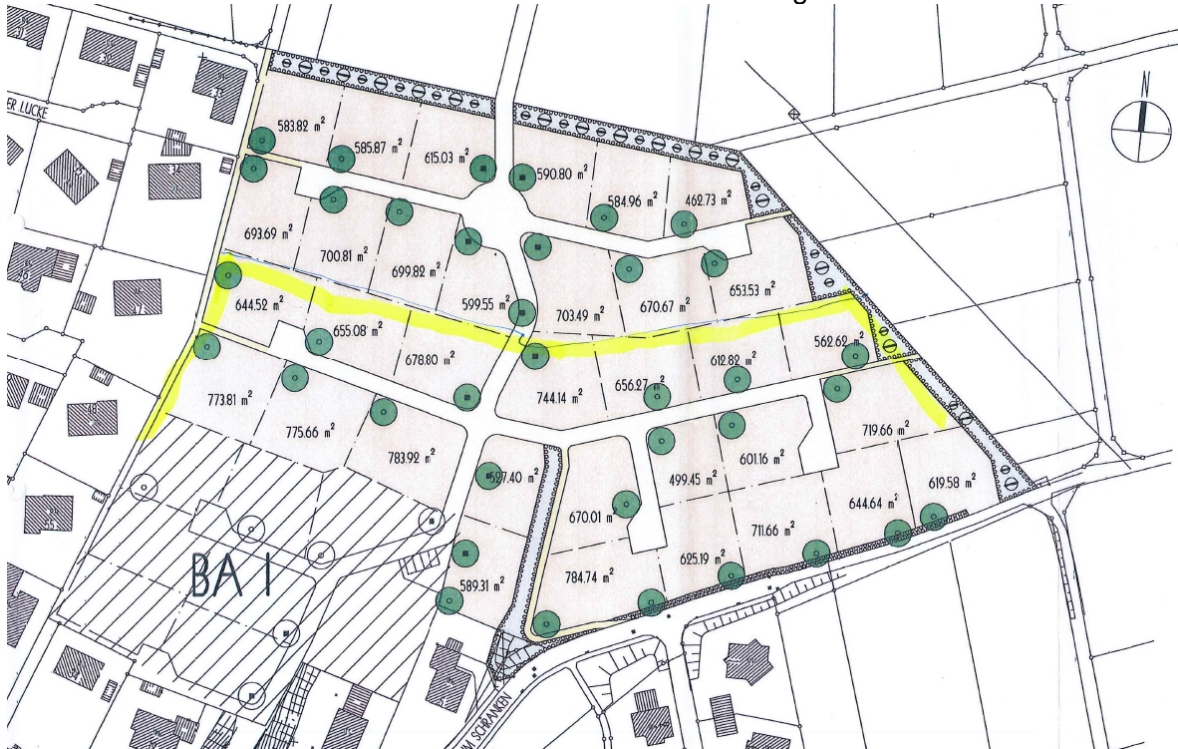
Hinsichtlich der Gesamteinschätzung der Auswirkungen des Vorhabens kommt die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben aufgrund der untersuchten Auswirkungen keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, die als entscheidungserheblich in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Es sind keine Schutzgebiete und Umweltschutzgüter besonderer Ausprägung betroffen, deren Berücksichtigung in der Abwägung zwingend erforderlich sind.

Die Stadt und der Gemeinderat beziehen das Ergebnis der Vorprüfung in die Abwägungsentscheidung ein und kommen vor dem Hintergrund des in der Stadt dringend erforderlichen Wohnraums zu dem Schluss an der Entwicklung dieses, aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelten, Baugebiets festzuhalten. Von der Durchführung einer

Umweltprüfung und der Umsetzung von baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auch vor dem Hintergrund abgesehen, da eine mögliche Betroffenheit naturschutzrechtlich relevanter Arten und eine Betroffenheit von Schutzgebieten bzw. geschützten Landschaftsbestandteilen sicher ausgeschlossen werden kann. Durch die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen, wie eine wirksame Ortsrandeingrünung und Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, die Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Festsetzung zur Verwendung von wasserundurchlässigen Belägen werden die Beeinträchtigungen darüber hinaus auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Darüber hinaus ergeben sich durch die Neubebauung am Ortsrand nur geringfügige Veränderungen des Landschaftsbildes, die jedoch nur in der unmittelbaren Nachbarschaft wirksam sind und nur im Kontext mit der bestehenden Bebauung in Erscheinung treten.

8. Städtebauliche Konzeption

Im Jahr 2007 wurde im Auftrag der Stadt Erbach städtebaulicher Rahmenplan für das Gesamtgebiet nördlich der Straße „Im Schranken“ erstellt. Auf Grundlage dieses Konzepts wurden bereits der erste und zweite Bauabschnitt des Wohngebiets erschlossen.



Rahmenplan „Schranken“ vom 14.11.2007

8.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Hang“ von Süden. Eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m bildet den Abschluss der Haupteerschließungsstraße. Diese Wendeanlage ist für mehrachsige Fahrzeuge, wie Müllfahrzeuge, ausreichend dimensioniert. Eine Anbindung des befestigten Feldwegs erfolgt im Norden. Als geplanter Radweg soll dieser Feldweg künftig in das Routennetz der Stadt eingebunden werden.

Ausgehend von der Wendeanlage werden die Grundstücke im Osten und Westen von zwei Stichstraßen erschlossen, welche jeweils am Ende eine Wendemöglichkeiten für Pkw vorsehen. Über Fußwege an den Enden der Stichstraßen wird das Baugebiet fußläufig angebunden.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Die bestehende Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete wird fortgesetzt. Im Übergang zur freien Landschaft ist eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Es entstehen 12 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 506 m² und 697 m².

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Erbach angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage Erbach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Je Baugrundstück ist eine Anlage zur Sammlung von Regenwasser vorgeschrieben. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist über den Notüberlauf dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

Zum Schutz gegen abfließendes Hangwasser der höher gelegenen Flächen wird am nördlichen Gebietsrand ein Ableitungswall erstellt. Das hierdurch aufgefangene Außengebietswasser wird getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal gefasst und der Versickerungs-/Retentionsanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche zugeführt.

Das abzuleitende Niederschlagswasser wird, getrennt vom häuslichen Schmutzwasser über einen gesonderten Regenwasserkanal dem Donaurieder Bach zugeleitet.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung und Grundstücksveräußerung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Stadt Erbach erschließt hier Grundstücke, die im Eigentum der Stadt sind, um diese direkt Bauwilligen mit Bauverpflichtung zur Verfügung zu stellen. Durch die Verpflichtung zur fristgemäßen Bebauung der Grundstücke wird die Entstehung von erschlossenen Baulücken vermieden.

9.7 Hochspannungsfreileitung

Östlich des Plangebiets befindet sich eine 110-kV-Freileitung der Netze BW GmbH. Die Lage der Leitungsanlage einschließlich der beidseitig geltenden Schutzstreifen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Schutzstreifen überlagert im Nordosten den Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig. Hier ist ein Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers eingetragen.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 35 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungssache sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag und Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Sued-HS, Tel. 07433-2600-3144 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird mit diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich direkt an den bebauten Ortsteil von Donaurieden anschließen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtischen Gefüge, sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Um Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einer sensiblen Wohnnutzung einbinden lassen.

Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel in den Ortskernen konzentrieren sollen.

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrem Immissionspotenzial ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen First- und Traufhöhe hinreichend bestimmt. Hierdurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Neubaugebiets definiert und der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Baugebieten gewährleistet. Die Kubatur und Größe der Baukörper ergeben sich aus den Festsetzungen zueinander. Dies sichert eine sensible Ortsrandgestaltung hin zur freien Landschaft.

Die Gebäudehöhe ist auf maximale Trauf- und Firsthöhen beschränkt. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt. Durch die Dimensionierung der Baufelder wird eine optimale bauliche Nutzung der Baugrundstücke entsprechend den künftigen Nutzungsansprüchen gewährleistet. Zudem kann so innerhalb der überbaubaren Flächen auf die topographischen Gegebenheiten angemessen reagiert werden.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wurde anhand von Schemaschnitten ermittelt und ist für jedes geplante Grundstück des Plangebiets über Normalhöhennull (NHN, Höhe über dem Meeresspiegel) festgelegt. Um mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude angemessen auf die topografische Situation reagieren zu können, sind von der festgelegten EFH Abweichungen von +/- 0,50 m zulässig.

10.3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Gebäudelänge wird dabei von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen begrenzt, Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig. Gebäude sind darüber hinaus nur als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Daraus resultieren unter anderem verträglichere Erschließungsfolgen, wie Verkehrsaufkommen und Anzahl der notwendigen Stellplätze.

Diese Vorgaben der Bauweise und höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zu den angrenzenden Siedlungsbereichen.

10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse mit Garagen und Carports Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten. Dieser Abstand kann als weiterer Stellplatz angerechnet werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

10.5 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen wie Pflanzgebote sind auf Grundlage der Ermittlung umweltrelevanter Belange verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Pflanzgebote zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken ist in Verbindung mit den Vorgaben zu Einfriedungen und der Vorgabe zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Die Durchgrünung des Wohngebiets trägt zudem zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei. Reine Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen gestalterischen Spielraum den einzelnen Bauherren zu überlassen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen. Diese Festsetzungen zur äußeren Gestalt orientieren sich an den Vorgaben der Bebauungspläne „Schranken I“ und „Schranken II“ sowie dem Erscheinungsbild der dortigen Wohngebiete.

Die Vorgaben zur Dachform und Dachneigung in Verbindung mit den Größenbeschränkungen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel gewährleistet im Übergang zwischen den Wohngebieten „Schranken“ im Süden und „Ob der Lucke“ im Westen eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft.

Zudem sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Diese Vorgabe gewährleistet, dass bei geringen Dachneigungen untergeordnete Dachaufbauten im Erscheinungsbild der Gebäudeansicht und Kubatur nicht dominant und als weiteres Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Zum Grundwasserschutz sind Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall unzulässig. Zur Ermöglichung der Nutzung regenerativer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Um Blendwirkungen zu vermeiden sind ausschließlich nicht glänzende, entspiegelte Solarmodule zu verwenden.

11.2 Gestaltung der Baugrundstücke

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasser-durchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Mit diesen Vorgaben bleibt die gestalterische Qualität eines durchgrüntes Wohngebiets erhalten.

11.3 Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. In Anlehnung an die bisherigen Gestaltungsvorgaben im Wohngebiet „Schranken“ sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur Holzlattenzäune, lebende bzw. eingewachsene Einfriedungen sowie begrünte Stützmauern zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ab einer Höhe von 0,80 m sind Stützmauern mit Rücksprüngen zu gestalten, diese Rücksprünge sind ebenfalls zu begrünen.

Im Übrigen sind stets die Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg (NRG) einzuhalten.

Durch das Abrücken von öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedungen und Stützmauern kann gewährleistet werden, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht.

11.4 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohneinheit wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf zwei Stellplätze oder Garagen erhöht. Dabei kann der Stauraum vor der Garage auf die nachzuweisende Stellplatzzahl angerechnet werden.

11.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Erdaushub

Auf den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden wird hingewiesen. Daraus ergibt sich, dass Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden ist. Der Humose Oberboden und Unterboden ist voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.

Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten die Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub innerhalb des Plangebiets. Geländeänderungen sind in Anpassung an das bestehende Gelände vorzunehmen und maximal bis zu einer Höhendifferenz von 0,80 m gegenüber dem natürlichen Gelände erlaubt. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie in den steileren Randlagen des Baugebiets erfordert.

11.6 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Flächenbilanz			
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,73 ha	69,5 %
Verkehrsfläche	ca.	0,14 ha	13,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,18 ha	17,1 %
<hr/>			
Geltungsbereich	ca.	1,05 ha	100,0 %

Reutlingen, den 30.04.2024

Erbach, den 30.04.2024

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Achim Gaus
Bürgermeister