



Gemeinde Heuchlingen  
Gemarkung Heuchlingen  
Ostalbkreis

---

# Bebauungsplan

und

# Örtliche Bauvorschriften

## „Sandgrube, 4. Änderung“

### BEGRÜNDUNG

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck	4
1.4	Bedarf	5
1.5	Alternativen	5
1.6	Planung	5
1.7	Örtliche Planungen	5
1.8	Schutzgebiete	7
1.9	Angaben zum Plangebiet	7
1.10	Kosten, Finanzierung	8
1.11	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
1.12	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	9
1.13	Emissionen, Lärmschutz	9
1.14	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	9
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Bauweise	15
2.4	Stellung der baulichen Anlagen	15
2.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
2.6	Stellplätze und Garagen	15
2.7	Nebenanlagen	16
2.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	16
2.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	16
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
3.1	Äußere Gestaltung	19
3.2	Werbeanlagen	19
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	19
3.4	Außenantennen	20
3.5	Niederspannungsfreileitungen	20
3.6	Stellplatzverpflichtung	20
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	21

**Anlagen:**

- 1 – keine

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet besteht aus 2 räumlich getrennten Teilbereichen und liegt am nördlichen Ortsrand von Heuchlingen zwischen der Schechinger Straße (L 1158) und der Straße „Sandgrube“.

Bauplanungsrechtlich wird es aktuell vollständig von dem seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan „Sandgrube“ einschließlich deren bisheriger Änderungen überplant. Dieser weist bereits beide Planteile als Baufläche

(WR) aus, jedoch ohne eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) vorzusehen.

Beide Plangebietsteile sind aktuell unbebaut und von klassischen Einfamilienhäusern umgeben, welche überwiegend aus eingeschossigen Satteldachgebäuden mit geringen Kniestöcken und im steileren südlichen Bereich mit talseitig frei liegenden Untergeschossen bestehen.

Der nördliche Gebietsteil ist weitgehend eben und liegt auf einem kleinem Plateau, wobei die angrenzenden Verkehrsflächen (Schechinger Straße + Stichweg Sandgrube) von West nach Ost geneigt sind und von rund 423 auf 421 m ü. Normalhöhennull (NHN) um ca. 2 Höhenmeter abfallen und durch Böschungen getrennt sind.

Erschlossen ist dieses Gelände über eine öffentliche Stichstraße als Teil der Straße „Sandgrube“. Das Gebiet wird als Hausgarten mit einer Rasenfläche und einzelnen Ziergehölzen sowie einem großen Nadelbaum und 3 weiteren Laubbäumen im Böschungsbereich zur Landesstraße bepflanzt, wobei die Laubbäume außerhalb des geplanten Baubereichs (Baufenster) bzw. außerhalb des Geltungsbereichs liegen.



Der südliche Gebietsteil liegt an einem steil abfallenden Hang, wobei die geplante Baufläche sich ebenfalls auf einem eingeebneten Plateau befindet, welches aktuell überwiegend als Lagerfläche genutzt wird. Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene Zufahrt von der Schechinger Straße aus, welche noch innerhalb des Erschließungsbereiches der OD-Grenze liegt. Dieser Planteil ist insgesamt stark geneigt und fällt von Nordwesten nach Südosten von rund 415 auf 405 m ü. NHN um ca. 10 Höhenmeter ab. Der Böschungsbereich zur Landesstraße ist mit diversen Bäumen und Sträuchern bewachsen, wobei diese jedoch außerhalb des geplanten Baufeldes (Baufensters) liegen.

### **1.3 Ziele und Zweck**

Auslöser für diese Planänderung ist eine konkrete Bauvoranfrage der Eigentümerfamilie von Flst. 1121/5 im südlichen Planteil, welche auf dieser Fläche ein Einfamilienhaus errichten wollen.

Dazu wurde bereits 2015 für den nördlichen Planteil auf den Flurstücken 1122/3 und 1122/4 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses gestellt, welche seinerzeit auch positiv beschieden wurde.

Darüber hinaus ist es das kommunalpolitische Ziel der Gemeinde, vorrangig die Innenentwicklung zu stärken und Baulücken zu schließen um so den Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich einzudämmen.

Die Erfüllung politischer Vorgaben und der kommunalen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, vorhandene Baulücken innerhalb der Ortslage zu aktivieren bzw. einer Nachverdichtung zuzuführen erfolgt in Übereinstimmung mit dem aktuellen Bauwünschen der Grundstückseigentümern. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde und die Bebauungskonzepte der Grundstückseigentümer decken sich dahingehend, dass in Anlehnung an bereits im Gebiet vorhandene Bebauungen unter Anpassung an aktuelle, zeitgemäße Bedürfnisse (Verdichtung, Wohnraumknappheit, Barrierefreiheit etc.) ermöglicht werden soll.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in das Ortsbild / Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

## **1.4 Bedarf**

Nachdem in Heuchlingen keine wesentlichen Grundstücke für Wohnnutzungen mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans kurzfristig zusätzlicher Wohnraum geschaffen und so der aktuelle Bedarf gemindert werden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits auf bzw. an den Baugrundstücken vorhanden sind.

Neue Bauflächen sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von Gemeinden unabdingbar notwendig.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken übersteigt das Angebot in Heuchlingen deutlich.

## **1.5 Alternativen**

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnten diverse innerörtlichen Bereiche / Baulücken einer neuen oder zusätzlichen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

## **1.6 Planung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind die zwei Plangebiete bereits als Bauflächen, jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) enthalten.

Die Lage der Baufenster orientierte sich seinerzeit an dem gesetzlichen Straßenabstand (20 m) zur Landesstraße.

Im südlichen Bereich wurde zwischenzeitlich die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-E) jedoch in Fahrtrichtung nach Schechingen verschoben, so dass für Flst. 1121/5 keine Anbaubeschränkung mehr besteht und dieses grundsätzlich einer Bebauung zugeführt werden kann.

Auch sind im weiteren Verlauf mit den vorhandenen Bebauungen die Straßenabstände teils deutlich unterschritten worden, so dass in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der L 1158 auch im Bereich der Flurstücke 1122/3 und 1122/4 bei der Einmündung in die Straße „Sandgrube“ eine gleichartige Unterschreitung gewährt und somit grundsätzlich eine Bebauung ermöglicht werden kann.

## **1.7 Örtliche Planungen**

### **1.7.1 Bebauungspläne**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Sandgrube“ aus dem Jahre 1967 einschließlich seiner 3 bisherigen Änderungen, welcher durch diese Planung partiell ersetzt wird. Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

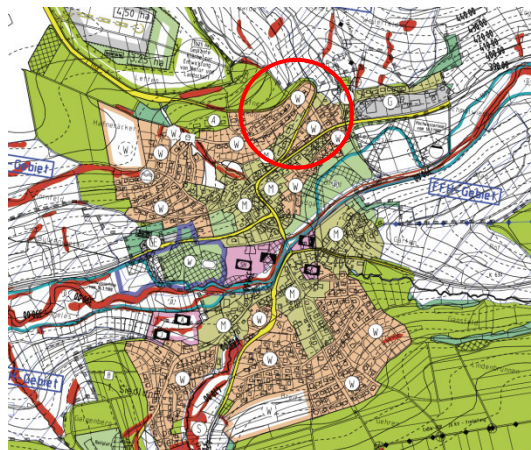
#### 1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein ist der nördliche Planteil als Wohnbaufläche (W) und der südliche Planteil als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Ein Flächennutzungsplan weist bestimmungsgemäß nur eine geringe Detailschärfe auf und räumt den Gemeinden somit einen Gestaltungsspielraum bei der nachfolgenden Bauleitplanung u.a. in Bezug auf die Lage und Größe von Bauflächen (Parzellenunschärfe) sowie deren baulichen Nutzung (Artverwandschaft) ein, sofern die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für diese Bebauungsplanänderung ist der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der abgestuften Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt.

Dieser Bebauungsplan kann somit aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen werden.



#### 1.7.3 Regionalplan

Die Gemeinde Heuchlingen ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg dem Nahbereich des Unterzentrum Heubach zugeordnet, welches durch die Gemeinden Bartholomä, Böbingen, Heuchlingen und Möggingen gebildet wird.

Gemeinden ohne Siedlungsbereiche nach Plansatz 2.3.1 bzw. 2.3.2 sollen sich baulich weiterentwickeln entsprechend ihrem Eigenbedarf und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht. Hierzu gehört die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung, die zugewiesenen Spätaussiedler und die Beseitigung der Bauplatznot sowie die Ausweisungen von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener Betriebe und die Neuansiedlung von Betrieben zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes, primär für die eigene Bevölkerung und zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Städte und Gemeinden mit Siedlungsbereichen darf nicht dazu führen, dass die Gemeinden ohne Siedlungsbereiche in ihrer organischen Entwicklung behindert werden. Jedem Ort wird daher ein ausreichender Spielraum für seine Eigenentwicklung garantiert (siehe auch Plansatz 2.2.21 Landesentwicklungsplan).

Die geplante mäßige Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

## 1.8 Schutzgebiete

Nördlich der Landesstraße 1158 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Welzheimer Wald mit Leintal“, das FFH-Gebiet „Unteres Leintal und Welland“ sowie das Biotop „Feldgehölz nördlich Heuchlingen III“, welche jedoch aufgrund der räumlichen und funktionalen Trennung durch die Landesstraße und der teilweise dazwischenliegenden Bestandsbebauung von dieser Planung nicht tangiert werden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung daher nicht berührt.

## 1.9 Angaben zum Plangebiet

### 1.9.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Heuchlingen (siehe Lageplan):

- im nördlichen Teilbereich:

vollständig: Flst. 1122/3

und teilweise: Flst. 1122/4

- im südlichen Teilbereich:

vollständig: keine

und teilweise: Flst. 1121/1 und 1121/5

Der nördliche Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 640 m<sup>2</sup> und der südliche Teilbereich von ca. 880 m<sup>2</sup> (Geltungsbereiche) somit zusammen eine Fläche von ca. 0,15 ha.

### 1.9.2 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	=	0 %
best. Baufläche Wohnen	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	=	100 %
Gesamtfläche	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 1.9.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind 2 Baugrundstücke vorgesehen.

### 1.9.4 Nutzungsdichten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bewusst so flexibel gestaltet, dass sowohl Einfamilienhäuser als auch verdichtete Bebauungen (Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser) grundsätzlich möglich sind.

Hierzu wurden u.a. großzügige überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster), eine zweigeschossigen Bebaubarkeit mit entsprechenden Gebäudehöhen in Verbindung mit der offenen Bauweise gewählt sowie auf eine Reglementierung der max. zulässigen Anzahl von Wohnungen verzichtet.

Darüber hinaus besteht aufgrund der Topographie mit der Südhanglage grundsätzlich die Möglichkeit, ggf. die Untergeschosse zumindest teilweise frei zu legen und zusätzlich für weitere Wohnungen zu nutzen.

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten.

Unter besonderer Würdigung o.g. Ansätze, den kommunalen Planungszielen und flexiblen Vorgaben im Bebauungsplan wird von ca. 3 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von 2,1 EW / WE ergeben sich ca. 6 Einwohner für das Gebiet.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes zur Einwohnerzahl je Wohneinheit ergibt sich somit eine rechnerische Bruttowohndichte von ca. 40 EW / ha für das Plangebiet.

Das Ministerium für Verkehr- und Infrastruktur gibt für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise für nicht zentrale Orte im ländlichen Raum einen Orientierungswert von 50 EW / ha an.

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht abweichend hiervon für nicht zentrale Orte im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 40 EW / ha vor.

Die regionalplanerisch angestrebte Bruttowohndichte wird durch diesen Plan erfüllt.

## **1.10 Kosten, Finanzierung**

### 1.10.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen.

## **1.11 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### 1.11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

### 1.11.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Durch die zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünungen bzw. der Retentionszisternen wird der Regenwasserabfluss deutlich verlangsamt und das Kanalnetz entsprechend entlastet.

### 1.11.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

### 1.11.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

### 1.11.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

### 1.11.6 Bodenordnung



Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

### **1.12 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten**

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Stellungnahme steht noch aus“*

### **1.13 Emissionen, Lärmschutz**

Beachtliche Lärmemissionen sind an diesem Standort nicht zu erwarten.

Weitere schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden ebenfalls nicht erwartet.

### **1.14 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der Anwendung des 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerte Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt ebenfalls nicht vor.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen beschränkt, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt und die Dachflächen begrünt werden.

Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken u.a. heimische Laub- und Obstbäume zu pflanzen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

#### Schutzgut Tiere / Pflanzen

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der Besondere Artenschutz nach den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

#### Pflanzen

Das neu zu bebauende Plangebiet bestehen überwiegend aus Rasen- oder befestigten Lagerflächen. Beachtliche bestehende Bepflanzungen sind innerhalb der vorgesehenen Baufelder sondern nur in den Randbereichen / Böschungsbereichen vorhanden. Beachtliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

#### Säugetiere

Die vorhandenen Habitatstrukturen sind für ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten nicht geeignet.

#### Fledermäuse / Vögel

Bestehende Gebäude werden keine abgebrochen, die vorhandenen Bäume und Sträucher in den Böschungsbereichen liegen außerhalb der direkten Baufelder.

Für Bodenbrüter wie die Feldlerche fehlen die Standortvoraussetzungen, da das Gebiet innerörtlich liegt und von störenden Kulissen (Gebäuden) umgeben ist.

Aufgrund des damit verbundenen Störpotentials bzw. der Vorbelastung sowie durch Haustiere wie Katzen und Hunde aus dem direkt angrenzenden Wohngebiet sind keine besonders beachtlichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Reptilien

Das Gebiet ist durch die Innerortslage isoliert und in Verbindung mit der geringen Größe und der Nutzung als Rasenfläche bzw. Lagerplatz nicht als Habitat einzustufen.

#### Insekten

Für europarechtlich geschützte Insektenarten sind keine Anzeichen (Wirtspflanzen wie der Große Wiesenknopf oder geeignete Ampfer-Arten) erkennbar.

Aufgrund der Habitatausstattung sind auch keine wassergebundenen Tierarten wie Libellen zu erwarten.

Die vorhandenen Habitatstrukturen sind für ein Vorkommen streng geschützter Käferarten nicht besonders geeignet.

#### Amphibien

Es fehlen kleine Mulden, die periodisch Wasser führen könnten; im Gebiet steht i.d.R. auch nach Starkregen längerfristig kein Wasser.

#### Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Dachbegrünung und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

#### Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen, der Dachbegrünung und dem Regenwassermanagement ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

#### Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und der Dachbegrünung ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

#### Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der Lage und den benachbarten Bestandsbebauungen in Verbindung mit den vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäudeorientierungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Auf Grund der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie den angepassten, sehr großzügigen Abständen zwischen der Neu- und Bestandsbebauung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen sowie des abgestuften Geländes, der Lage am Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind nicht frei zugänglich und somit nicht für die Öffentlichkeit als Erholungsflächen nutzbar.

Die bestehenden Wohnhäuser, versiegelte Hofflächen und Gärten, die angrenzenden Straßen stellen eine starke Vorbelastung für die Erholungseignung des Gebietes dar.

#### Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

#### Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die geplante Nutzung sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

#### Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Süd- bzw. Südwestausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

#### Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

#### Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

#### Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

#### Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
  - Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
  - Schonender Umgang mit dem Boden
  - Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen

- PKW- Stellplätze und Privatzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen
  - Ein- und Durchgrünung des Gebietes (Pflanzmaßnahmen)
  - etc.
- b) Interne CEF – Ausgleichs bzw. Kompensationsmaßnahmen
- nicht erforderlich
- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- nicht erforderlich
- d) Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- nicht erforderlich•

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

#### **2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

**Gebäudehöhe (GH)**

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen kann als Ausnahme zugelassen werden und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Bestandsgebäuden und nimmt diese für die Neubebauung auf.

### 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für Wohngebiete.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) empfohlene Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

## 2.3 Bauweise

In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen (Abstandsflächen gem. LBO) zu errichten.

Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulassen.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung.

In Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

## 2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen zwingend festgelegt.

Die überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden erlaubt eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

## 2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2.6 Stellplätze und Garagen

### Garagen und Stellplätze

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder,

Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

## **2.7 Nebenanlagen**

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie zur Erhaltung eines übersichtlichen Verkehrsraumes entlang der Verkehrsflächen und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

## **2.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

An den Einmündungen der Straße „Sandgrube“ in die vorfahrtsberechtigten L 1184 (Schechinger Straße) sind zur Wahrung der verkehrlichen Belange auf der Landstraße sowie zur Vermeidung von Gefahrensituationen auf den gekennzeichneten Flächen keinerlei sichtbehinderten Anlagen, Anpflanzungen oder Einfriedungen zulässig.

## **2.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Das Baugrundstück im nördlichen Planbereich ist ausreichend von der Straße „Sandgrube“ aus erschlossen und die Landesstraße zur Aufrechterhaltung eines gefahr- und reibungslosen Verkehrsflusses von Einfahrten in diesem Bereich freigehalten werden. Zufahrten an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit unzulässig.

## **2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

## **2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Ersatz / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind insbesondere für Stellplätze und Garagenzufahrten etc. sind möglich.

Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Für den Fall des Abgangs sind grundsätzlich gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, da das Pflanzgebot / die Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung erlischt.



Für Dachbegrünungen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sedumsprossen“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

#### Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperatenausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrüntem Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrüntem Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

#### a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

#### b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

#### c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlagen auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

#### d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich

- erhöhter Pflegeaufwand

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sollten zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

Als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

##### *3.1.1 Dächer*

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig. Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

##### *3.1.2 Fassaden*

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbildes wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

#### **3.2 Werbeanlagen**

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### **3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

##### *3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen*

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

##### *3.3.2 Gestaltung der Stellplätze*

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

### *3.3.3 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen*

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Rahmen zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese so geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

### **3.4 Außenantennen**

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten und somit überwiegend dem fließenden Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten zu können, wird die Anzahl der Stellplätze auf den Privatgrundstücken gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß angemessen erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.

Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

### **3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen und mit einem Dauerstauanteil für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bzw. der Trinkwasserversorgung in den aktuell und zukünftig immer häufigeren und längeren heißen Trockenperioden bzw. von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2022 zugrunde.

Heuchlingen, den \_\_.\_\_.2022

---

Peter Lang, Bürgermeister