



Gemeinde Gemmingen
Ortsteil Stebbach

Bebauungsplan Helde II

Begründung

Stand: 18.01.2007 / 22.10.2020

V Ö L K E L
Freie Architekten

Nachtigallenweg 13
75050 Gemmingen

1. Ziel und Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Helde II soll die Siedlungsentwicklung in Gemmingen-Stebbach andockend an die Bestandssiedlungsstruktur des Gebiets Helde fortgeführt und ein Grundstücksangebot an Wohnbauflächen für die Gemeinde Gemmingen entwickelt werden.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven, dem Standort der südexponierten Hanglage entsprechenden Wohngebietes, welches im Charakter dem hangabwärts liegenden Siedlungsbestand entspricht und sich in städtebaulicher und grünordnerischer Sicht in die Hanglage einfügt.

2. Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Helde II liegt in einer Hanglage nördlich anschließend an den Ortsrand des Ortsteils Stebbach und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Feldweg Flst.-Nr. 5488
- Im Osten durch die Kreisstraße K 2053
- Im Süden und Westen durch die Bestandsbebauung des Gebiets Helde

Die detaillierte Abgrenzung des Plangebietes ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Das Gesamtplangebiet Helde II umfasst eine Plangebietsgröße von ca. 3,17 ha. Das Plangebiet soll von Ost nach West in zwei Realisierungsabschnitten entsprechend der Marktsituation entwickelt werden. Der 1. Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 1,86 ha, der 2. Bauabschnitt von ca. 1,31 ha. Der Bebauungsplan „Helde II, 1. Bauabschnitt“ ist am 01.02.2007 in Kraft getreten.

3. Rechtliche Ausgangssituation

Aussagen und Darstellungen des Regionalplans Heilbronn-Franken und des Flächennutzungsplans Verwaltungsraum Eppingen

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 1995 wurden innerhalb des Plangebietes keine Darstellungen zu regionaler Siedlungsstruktur und regionaler Freiraumstruktur gemacht. Auch im geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, werden in der Raumnutzungskarte keine Darstellungen zu regionaler Siedlungsstruktur und regionaler Freiraumstruktur vollzogen. Die nördlich abgesetzt an das Plangebiet angrenzende regionale Grünzäsur wurde hierbei bereits entsprechend der in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsraums Eppingen vorgesehenen baulichen Entwicklung im Umfeld der Stadtbahnhaltestelle im Ortsteil Gemmingen angepasst und in ihrer Lage verändert. An der grundsätzlichen regionalplanerischen Aussage zur Sicherung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Freiraums zwischen Gemmingen und Stebbach ändert sich hierdurch jedoch nichts. Durch die Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan heraus wird der angesprochene mit einer Grünzäsur belegte Freiraum zwischen Gemmingen und Stebbach nicht tangiert.

Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Eppingen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1996 des Verwaltungsraums Eppingen weist die Fläche noch als Fläche für die Landwirtschaft aus. Für das Gesamtplangebiet Helde II erfolgte im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung eine Ausweisung als geplante Wohnbaufläche.

Zu den rechtlich-umweltrelevanten und naturschutzrechtlichen Ausgangsbedingungen vgl. beiliegenden Umweltbericht.

4. Ausgangssituation – Derzeitige Nutzung

Mit Ausnahme der räumlich untergeordneten Hang- und Böschungsflächen zur Kreisstraße und der Gebietszufahrt zum Bestandsgebiet Helde, die in Teilen mit Straßen begleitenden Feldgehölzen bestockt sind, wird das Plangebiet intensiv ackerbaulich genutzt und stellt sich als ausgeräumte Ackerfläche dar.

Das Plangebiet liegt in einer nach Süden orientierten Hanglage und weist durchschnittliche Hangneigungen von 7,5%-9% auf.

5. Planungskonzept

• Städtebauliche Konzeption – Bauliche Entwicklung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Gebietscharakter der hangabwärts liegenden und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung im Gebiet Helde aufzunehmen und zur Einbindung in die Hangsituation und Durchgrünung des Plangebietes eine vorwiegend aus freistehenden Individualbaukörpern (Einzel- und Doppelhäuser) bestehende, gut durchgrünte Siedlungsstruktur zu entwickeln. Die ein- bis zweigeschossigen mit Satteldach bzw. an das Satteldach angelehnten Dachformen versehenen Wohngebäude sollen sich im Zuge der baulichen Entwicklung hierbei möglichst optimal in die exponierte Hangsituation einfügen.

• Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch einen Neuanschluss an die Hauptstraße (K 2053) angeschlossen. Die hierfür notwendigen Straßenflächen (Aufweitung der Hauptstraße, Linksabbieger) sind Teil des Bebauungsplangebietes. Intern wird das Plangebiet hangparallel durch zwei Erschließungsstraßen erschlossen, welche zur effizienten Erschließung und zur reibungslosen Verkehrsabwicklung zweifach ringförmig verbunden sind. Für die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge besteht ein ausreichendes Querschnittsprofil.

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 15 öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen, welche auch zur Gliederung des Straßenraums dienen.

Die Erschließung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt durch einen Anschluss des bestehenden Feldwegs an die Planstraße B unmittelbar westlich des Knotenpunkts mit der Kreisstraße. Hierdurch wird gewährleis-

tet, dass der landwirtschaftliche Andienungsverkehr reibungslos ablaufen kann und andererseits die plangebietsinterne Erschließung nicht auf die landwirtschaftlichen Querschnittsprofile ausgelegt werden muss.

Fußläufige Verbindungen an das südlich angrenzende Bestandsgebiet Helde bestehen im Südosten des Plangebietes im Bereich der heutigen Böschungskante zum Anschluss des Bestandsgebiet Helde an die Kreisstraße und im Südwesten des Plangebietes durch eine Anbindung an den Nachtigallenweg. Hier besteht hangabwärts weiter eine fußläufige Anbindung an die Stebbachau und den Dorfkern, so dass das Plangebiet über kurze Wege an die Versorgungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen (Sportanlagen, Spielplatz) angebunden ist. In den nördlich angrenzenden Landschaftsraum führen zwei weitere fußläufige Anbindungen, von denen der westliche Anschluss (Planstraße H) auch der weiteren Erschließung einer über den Bebauungsplan hinaus zukünftigen Gebietsentwicklung dienen kann.



Dem Bebauungsplan zugrunde liegender städtebaulicher Entwurf, Völkel – Freie Architekten, Gemmingen

- **Infrastrukturelle Versorgung, Spielplätze, Erholungseinrichtungen**

Das Plangebiet liegt in einer Ortsrandlage mit einem unmittelbaren räumlichen und über die Wegeanbindungen auch funktionalem Bezug zum angrenzenden Landschaftsraum. Insofern bestehen ausreichende siedlungsnahen Erholungsmöglichkeiten. Auf die Anlage von Spielplätzen für Kinder wird im Plangebiet bewusst verzichtet.

Hintergrund sind die Planungen zu einer übergreifenden Spielplatzkonzeption für die Ortsteile Gemmingen und Stebbach, welche eine Konzentration und Qualifizierung von Spielangeboten vorsieht, was einerseits die Attraktivierung bestehender Anlagen, aber auch die Neuanlage bedingt.

Hierbei soll im Ortsteil Stebbach in erreichbarer Nähe zum Plangebiet und in Lage zu den zentralen Versorgungseinrichtungen ein zentraler Kinderspielplatz am Dorfplatz ent-

stehen. Desweiteren ist die Anlage eines Kinderspielplatzes in der Stebbachau angrenzend an die Raingartenstraße vorgesehen. Dieser Standort liegt unmittelbar hangabwärts unterhalb des Plangebietes.

Soziale Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule) sind im Plangebiet nicht erforderlich, hier können die bestehenden Einrichtungen im Ortsteil Stebbach den Bedarf abdecken. Gleiches gilt für die Versorgung mit dem täglichen Bedarf, auch hier besteht ein ausreichendes Angebot in der Ortsmitte von Stebbach.

- **Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Durch die Druckerhöhungsanlage mit Hochbehälter auf der Kuppenlage zwischen Gemmingen und Stebbach ist der Versorgungsträger in der Lage, auch das Gebiet Helde II mit ausreichendem Wasserdruck zu bedienen.

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschlüsse an die bestehende Ortsanlage. Die Hausanschlüsse im Ortsnetz werden grundsätzlich erdverkabelt.

Die Entwässerung des Gebiets Helde II, 1. Bauabschnitt erfolgt im Mischsystem. Für den 2. Bauabschnitt wird aufgrund der aktuellen rechtlichen Erfordernisse eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

- **Grünordnerische Einbindung**

Derzeit existiert im Bestandsgebiet Helde ein harter, grünordnerisch nicht eingebundener Siedlungsrand, an den mit dem Baugebiet Helde II angedockt werden wird. Grünordnerisches Ziel ist es, am Nordrand des Plangebietes eine lineare grünordnerische Einbindung zu realisieren, um im Gegensatz zum heutigen Siedlungsrand einen adäquat gestalteten grünordnerischen Abschluss des Plangebietes zu finden. Aus diesem Grunde wurde am Nordrand des Plangebiets ein auf privater Fläche liegender durchschnittlich ca. vier Meter breiter Pflanzstreifen mit dem Entwicklungsziel einer standortgerechten linearen Feldhecke ausgewiesen. Der Pflanzstreifen wurde mit einem entsprechenden Pflanzgebot zur Pflanzung und Unterhaltung von heimisch- standortgerechten Bäumen und Sträuchern belegt.

Weitere grünordnerische Maßnahmen sind die Erhaltung der Gehölze im Böschungsbereich zum angrenzenden Bestandsgebiet und zur Kreisstraße sowie Maßgaben zur inneren Durchgrünung des Plangebietes. So ist auf jedem Baugrundstück zur Mindestdurchgrünung des Plangebiets ein hochstämmiger, heimischer Baum, auch Obstbaum, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Im Ausgleichsaspekt wird auf Basis der getroffenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kein adäquater Ausgleichsgrad erzielt werden können. Aus diesem Grunde wird dem Plangebiet des Bebauungsplans eine externe Ausgleichsmaßnahme in der Elsenz-Aue zugeordnet, wo landschaftsökologisch nachhaltige Ausgleichsmaßnahmen vollzogen werden können. Zu den grünordnerischen Maßnahmen, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der externen Ausgleichsfläche vgl. beiliegenden Grünordnungsplan / Umweltbericht.

6. Planinhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Umfeld ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Plangebiet werden die nach §4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird wie folgt begründet:

Ausschluss von Gartenbaubetrieben

Vor dem Hintergrund, dass in der südorientierten Hanglage in der Ausnutzung möglichst effizient und Flächen sparend ein Wohngebiet entwickelt werden soll, werden Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer extensiven Flächenausnutzung ausgeschlossen.

Tankstellen

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Hangneigungen nur durch einen hangparallelen Anschluss erschlossen werden kann; der Kreisstraße zugeordnete, für eine Tankstellennutzung adäquate Standorte sind ohne erhebliche Eingriffe in die Hangsituation nicht generierbar. Darüber hinaus würde eine Tankstellennutzung in der exponierten Hanglage stark Landschaftsbild prägend wirken.

In der grundsätzlichen standörtlichen Situation existieren darüber hinaus in Zuordnung zu Bundes- und Landesstraßen adäquatere Standorte für eine Tankstellennutzung, gleichermaßen existiert im Ortsteil Stebbach bereits im Umfeld des Knotenpunkts mit der Bundesstraße eine Tankstelle, es wird hier kein weiterer Bedarf gesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie den Maßgaben zu Geschossigkeit und Reglementierungen in der Höhenentwicklung bestimmt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt in den Grenzen des §17 BauNVO, erlaubt eine den standörtlichen Rahmenbedingungen (Hanglage, Exponiertheit) angemessene Grundstücksausnutzung und Bebaubarkeit und trägt durch die Festsetzungen zum Vermeidungs- und Minimierungsaspekt bei.

6.3 Bauweise

Die festgesetzten Bauweisen variieren zwischen einer Einzelhausbebauung und der Möglichkeit einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die in den textlichen Festsetzungen dargestellten Maßgaben zu maximalen Gesamtlängen sollen unangemessene Gebäudekubaturen vermeiden und dienen der gestalterischen Einbindung der Bebauung in die exponierte Hanglage

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Reglementierung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Einzelhaus / Doppelhaushälfte / Reihenhaus dient der Vermeidung der Entwicklung von kleinmaßstäblichem Wohnraum, der Minimierung des Ausnutzungsgrads von Wohngebäuden und der Ver-

meidung von daraus resultierenden Belastungswirkungen auf den öffentlichen Raum (zusätzlicher Parkierungsdruck). Innerhalb der festgesetzten Obergrenzen (drei Wohneinheiten / Einzelhaus, zwei Wohneinheiten / Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit) sind jedoch durchaus Wohnformen zulässig, die ein Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Gebäude oder aber auch die Anlage einer Einliegerwohnung ermöglichen.

6.5 Abgrenzung der Straßenflächen

Die Festsetzungen zur Abgrenzung von Straßenflächen und zur Duldung von Verkehrszeichen, Elementen der Straßenbeleuchtung und Stützbauwerken dienen der Absicherung der Herstellung von Verkehrsflächen.

6.6 Nebenanlagen

Die Regelung der Unzulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Absicherung der grünordnerischen Funktion dieser Flächen (Ziel der Durchgrünung und Vermeidung von visuell beeinträchtigenden Nebenanlagen innerhalb der privaten Freiflächen).

6.7 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote sind Teil der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und dienen der Einbindung des Plangebietes in den umliegenden Landschaftsraum und der Absicherung der inneren Durchgrünung des Plangebietes, mit hin also auch dem Ziel einer Einbindung des Baugebietes in die exponierte Hanglage.

Pflanzgebot zu Einzelbäumen

Die im öffentlichen Raum festgesetzten Pflanzgebote zu Einzelbäumen dienen der grünordnerischen Gestaltung des Straßenraums bzw. der verbindenden Fußwegebeziehungen zum Bestandsgebiet Helde. Da die Erschließungsplanung noch nicht abschließend vollzogen wurde, ist die detaillierte Lage der Pflanzgebote im Straßenraum noch nicht bindend.

Flächiges Pflanzgebot am Ortsrand und entlang der K 2053

Das am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte flächige Pflanzgebot dient der gestalterischen Einbindung des zu entwickelnden Siedlungsrandes in den angrenzenden Landschaftsraum und der Abpufferung der Siedlungsflächen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (stoffliche Einträge). Die Pflanzungen sind in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Grünordnungsplan / Umweltbericht) als plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen angesetzt.

Das zur K 2053 festgesetzte flächige Pflanzgebot dient der grünordnerischen Gestaltung der neu entstehenden Böschungsflächen zur K 2053 hin und der visuellen Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung.

Pflanzgebot zu Vorgärten / privaten Freiflächen

Das Pflanzgebot zu privaten Freiflächen der Vorgartenzone dient der grünordnerischen Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes entlang der Straßenräume. Im naturschutzrechtlichen Sinne dienen die Festsetzungen dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt. So ist auf jedem Baugrundstück zur Mindestdurchgrünung des Plangebiets ein hochstämmiger, heimischer Baum, auch Obstbaum, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

6.8 Pflanzbindung

Zur Erhaltung der Gehölze (Feldhecke) am heutigen Nord-/Nordostrand des Bestandsgebiets Helde im Bereich der Böschungskante werden Pflanzbindungen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot.

6.9 Garagen

Die Maßgaben zur Zulässigkeit von Garagen ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche und zum Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche dienen dazu, die Vorgartensituationen von prägenden Garagenbauwerken freizuhalten und die Durchgrünung des Plangebietes entlang der Straßenzüge zu sichern. Die Regelungen zum Abstand von seitlichen Außenwänden dienen der Absicherung des Lichtraumprofils entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

6.10 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Für die Baugrundstücke entlang der K 2053 werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Maßgaben zu Vorkehrungen zur Lärmabwehr getroffen, welche Vorschläge zu Grundrissgestaltung und Lärmschutzmaßnahmen betreffen.

6.11 Aufschüttungen und Abgrabungen – Freihaltung von Sichtflächen

Die Festsetzungen zur Duldung von Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der Absicherung der Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Erschließungsflächen. Die festgesetzten Sichtfelder im Straßenraum dienen der Absicherung eines reibungslosen und sicheren Verkehrsablaufs im Bereich der Ein- und Ausfahrtssituation vom Plangebiet zur K 2053.

6.12 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten dienen im Einfahrtsbereich des Plangebietes der Gewährleistung der Verkehrssicherheit, indem im Kurvenbereich aufgrund der dort eingeschränkten Blickwinkel der Gebietseinfahrt keine Ein- und Ausfahrten von und zu Privatgrundstücken zugelassen werden.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes im Bereich der festgesetzten Pflanzstandorte im Öffentlichen Raum Bereich und der öffentlichen Parkplätze ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden, um eine Überfahung der Pflanzstreifen und der öffentlichen Parkplätze in Richtung von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu unterbinden.

6.13 Hinweise

Die dargestellten Hinweise dienen der Information und sind im Hinblick auf die getroffenen Empfehlungen nicht verbindlich. Die Empfehlungen zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses, der Wasserdurchlässigkeit von Belagsmaterialien, der grünordnerischen Gestaltung von Stellplatzanlagen sowie der technischen Ausstattung der Außenbeleuchtung sind jedoch vor dem Hintergrund der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu sehen und sollen dazu anregen, die aus grünordnerischer Sicht positiven dargestellten Maßnahmen umzusetzen.

7. Planinhalte der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

7.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen verfolgt das Ziel, in Bezug zur angrenzenden Straßenhöhe eine maximale Gebäudehöhe zu definieren, welche eine angemessene bauliche Ausnutzung erlaubt und gleichzeitig vor dem Hintergrund der Hanglage und der Exponiertheit des Plangebietes eine visuelle Einbindung der Baukörper ermöglicht. Die im Planeintrag definierten Höhen markieren hierbei eine maximal zulässige Höchstgrenze, Unterschreitungen dieser Höhe sind zulässig.

7.2 Äußere Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Farbgebung der Außenfassaden orientieren sich am angrenzenden baulichen Bestand und sind vor dem Ziel der Entwicklung eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbilds zu sehen. Ziel ist zudem die Gewährleistung einer visuellen Einbindung der entstehenden Baukörper in die Hanglage und die Fernwirksamkeit.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft gewährleisten und vermeiden, dass durch überbordende Dachaufbauten und großmaßstäbliche Dacheinschnitte die Dachansichten im städtebaulichen Gesamtbild beeinträchtigt werden.

Festlegungen zu Gebäudestellung werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Abschirmung) lediglich entlang der Kreisstraße und aus gestalterischen Gründen an der Gebietseinfahrt getroffen. Im übrigen Plangebiet werden keine Regelungen vollzogen, um in der Gesamtansicht des Plangebietes aus der Fernwirkung ein starre, städtebauliche Struktur zu vermeiden und auch alternativ zur traufständigen, Hang parallelen Gebäudestellung giebelförmige Gebäudestellungen zuzulassen.

7.3 Einfriedigungen

Um innerhalb des Plangebietes in der Ansicht der öffentlichen Straßenräume visuell beeinträchtigende und räumlich den Straßenraum einengende Einfriedigungen zu vermeiden, werden Regelungen zur Höhe von Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, die in ihrer Höhe und Ausformung gleichzeitig auch einen adäquaten Schutz von privaten Flächen ermöglichen.

7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Vor dem Hintergrund der Vermeidung von Eingriffen in intakte Bodenstrukturen und zur Absicherung einer gleichartigen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes werden Maßgaben zu Aufschüttungen getroffen, welche in ihrer Quantität von maximal 1,80m den Bauherren weiterhin eine adäquate Gebäudestellung im Hangbereich ermöglichen.

7.5 Alternative Energiequellen

Die Förderung der Nutzung von alternativen Energiequellen wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans durch eine Zulässigkeitsfestsetzung vollzogen, die Anlagen zur Gewinnung von alternativen Energien von den oben dargestellten Festsetzungen befreit.

7.6 Antennenanlagen / Niederspannungsfreileitungen

Zur Gewährleistung einer Minimierung von technischen Elementen (außerhalb der Nutzung alternativer Energien) in Bezug auf die städtebauliche Ansicht der Dachlandschaft und Fassadenansicht werden in den Festsetzungen Regelungen zur quantitativen Einschränkung von Antennenanlagen je Gebäude und zur Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen getroffen.

7.7 Erhöhung der Zahl der Stellplätze

Entsprechend §74 (2) Nr.2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung je Wohnung auf 1,5 Stellplätze erhöht, zur Realisierung wird eine Aufrundung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vor dem Ziel, für die im ländlichen Raum in den Haushalten regelmäßig vorhandene größere Zahl von PKW auf den Privatgrundstücken ausreichenden Parkraum vorzuhalten und damit den öffentlichen Raum von einem Parkierungsdruck privater Anlieger zu entlasten.

8. Belange des Umweltschutzes – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächenkonzeption

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde begleitend ein grünordnerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht erstellt, welcher als Anlage entsprechend §2a BauGB dem Bebauungsplan beiliegt und sich inhaltlich und strukturell an den Maßgaben der Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB orientiert.

Im Zuge des grünordnerischen Fachbeitrags wurde in qualitativer Sicht das Plangebiet im Sinne der einzelnen Schutzgutfunktionen des Naturhaushaltes in der Ausgangssituation bewertet, Vorschläge zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet und die abzusehenden Eingriffswirkungen qualitativ wie auch quantitativ in einem Bewertungsverfahren eingestellt. Zur detaillierten Bewertung und Darstellung wird auf den beiliegenden Grünordnungsplan und Umweltbericht verwiesen.

Als Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung ist festzustellen, dass die durch die Entwicklung des Baugebiets entstehenden Eingriffswirkungen (vorrangig in die besonderen Funktionen des Schutzguts Boden, des weiteren in die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima) durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

(linearer Heckenzug am Nordrand des Plangebietes im Übergang zum Landschaftsraum) nicht ausgeglichen werden können. Aus diesem Grund wurde zur Absicherung eines adäquaten Ausgleichsgrades dem Plangebiet Helde II eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Diese bezieht sich auf die Umwandlung einer an der Mündung des Staudbaches in die Elsenz gelegenen Wiesenfläche in Auwald bzw. die Vernässung mit dem Entwicklungsziel einer Feuchtwiese und die Strukturierung durch Gehölze feuchter Standorte. Mit der externen Ausgleichsmaßnahme kann ein sinnvoller ökologischer Beitrag zur weiteren Entwicklung der Elsenzaue als überörtlich bedeutsames und vernetzendes Biotopelement geleistet werden. In der Gesamtqualität der Bilanzierung kann durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme ein Ausgleich der im Plangebiet entstehenden Eingriffswirkungen erlangt werden.

9. Flächenbilanz

9.1	Gesamtfläche	ca. 31.794 m ²
9.2	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 5.643 m ²
9.3	Öffentliche Grünflächen	ca. 1.194 m ²
9.4	Bauflächen WA	ca. 24.955 m ²
9.5	Anzahl der Bauplätze	56 Plätze
9.6	durchschnittliche Bauplatzgröße	ca. 438 m ²
9.7	Verkehrs- und Grünflächenanteil	ca. 21,5 %
9.8	Fläche 1. Bauabschnitt	ca. 18.629 m ²
9.10	Fläche 2. Bauabschnitt	ca. 13.142 m ²

10. Anlagen

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Helde II, PLANzeit, Dipl.-Ing. Thomas Sippel, Stuttgart, Stand 18.01.2007

Umweltbericht zum Bebauungsplan Helde II, PLANzeit, Dipl.-Ing. Thomas Sippel, Stuttgart, Stand 18.01.2007

Fachbeitrag Artenschutz - Bebauungsplan „Helde II“ 2. BA, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 25.05.2020

Gemmingen, 18.01.2007 / ergänzt 22.10.2020

V Ö L K E L
Freie Architekten