

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hinter den Gärten/hinter der Kirch, I. Änderung“, Gemmingen-Stebbach

Nach §§ 2, 9 und 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, I 124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie der **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in seiner Sitzung am 25. Januar 2007 die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten/hinter der Kirch, I. Änderung“ als Satzung erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 18.01.2007 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

Bestandteile der Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 LBO.

Der Inhalt ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans „Hinter den Gärten/hinter der Kirch, I. Änderung“, Gemmingen-Stebbach vom 18.01.2007.

§ 3 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemmingen, den 25. Januar 2007



Wolf
Bürgermeister

ausgefertigt:

Gemmingen, den 26. Januar 2007



Wolf
Bürgermeister

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hinter den Gärten/hinter der Kirch, I. Änderung“, Gemmingen-Stebbach

Nach §§ 2, 9 und 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, I 124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie der **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in seiner Sitzung am 25. Januar 2007 die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten/hinter der Kirch, I. Änderung“ als Satzung erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 18.01.2007 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

Bestandteile der Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 LBO.

Der Inhalt ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans „Hinter den Gärten/hinter der Kirch, I. Änderung“, Gemmingen-Stebbach vom 18.01.2007.

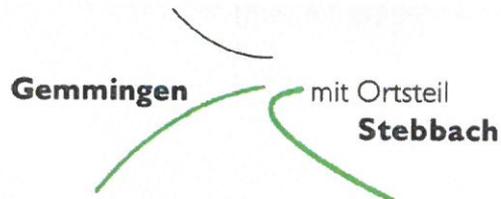
§ 3 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemmingen, den 25. Januar 2007



Wolf
Bürgermeister



Gemeinde Gemmingen
Ortsteil Stebbach

Bebauungsplan
Hinter den Gärten / Hinter der Kirch
1.Änderung

Begründung und Umweltbericht

Stand 18.01.2007



Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 37
fax (0711) 365 72 26
mobil 0173 / 262 97 60

e-mail: planzeit-sippel@gmx.de

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Im Zuge einer umfassenden und auf die Gesamtgemeinde Gemmingen bezogenen Spielplatzkonzeption wurden im Jahr 2004 bestehende Kinderspielplatzstandorte auf ihren Zustand, ihre Frequentierung, ihre Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf die Bedarfsentwicklung sowie ihre Lage im Siedlungsgefüge untersucht. Im Ergebnis wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2005 für die weitergehende Spielplatzentwicklung eine Konzeption beschlossen, die auf die geänderte und zukünftige Nachfragesituation reagiert und für die Ortsteile Gemmingen und Stebbach eine Neuausrichtung des Angebotes an Kinderspielplätzen vorsieht.

Im Zuge dieser Konzeption wurde der bestehende Kinderspielplatz am Verbindungsweg zwischen Hebelstraße und Lenaustraße für eine funktionale Nutzungsaufgabe und nachfolgend eine Umnutzung vorgesehen. In der Folge sollen mit der vorliegenden 1.Änderung des Bebauungsplans Hinter den Gärten / Hinter der Kirch die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung mit dem Ziel einer Wohnbauflächenentwicklung geschaffen werden, die sich in den umgebenden Siedlungsbestand einfügt.

2. Plangebiet – Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am Südwestrand der Siedlungsstruktur von Gemmingen, Ortsteil Stebbach. Das Plangebiet bezieht sich auf das Flurstück 4551 und einen angrenzenden Teil des Flurstücks 4550. Beide Grundstücke liegen an einer fußläufigen Verbindung zwischen der Hebelstraße und der Lenaustraße. Die Erschließung erfolgt von Norden über einen Erschließungsstich zwischen der Wendeplatte am Endpunkt der Hebelstraße und dem Flurstück 4525. Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird durch eine ältere freistehende Wohnbebauung geprägt, welche in der Höhenentwicklung je nach topographischer Lage zwischen ein und zwei Geschossen aufweist und um einen durch gärtnerische Nutzungen charakterisierten Blockinnenraum gruppiert ist.

Das Flurstück 4551 wurde bislang als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt. Die Plangebietsgröße umfasst ca. 0,045 ha

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen wird am Standort des Plangebietes eine Bestandswohnbebauung dargestellt, die Kennzeichnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes ist nicht vorhanden. Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls vor dem Hintergrund der vorliegenden Bebauungsplanung bereits auf die Signatur eines öffentlichen Kinderspielplatzes verzichtet worden.

4. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, in Ersatz der heutigen Spielplatznutzung eine Wohnbebauung zu ermöglichen, welche sich in ihrer Struktur und im Maß der baulichen Nutzung am umgebenden Siedlungsbestand orientiert.

5. Planinhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Umfeld ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der schwierigen Erschließbarkeit (Stichwegsituation), adäquaterer noch vorhandener Standorte im Siedlungsgefüge, dem vorhandenen Siedlungscharakter, der geringfügigen Größe des Plangebietes sowie der Sensibilität der umgebenden Wohnbebauung werden die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne der maximal überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung und lässt eine adäquate Grundstücksausnutzung zu.

Die Höhenentwicklung wird über die Festlegung der Firsthöhe definiert. Diese orientiert sich am Nachbargebäude Lenaustraße 14/1. Des weiteren wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen als Bezugsgröße die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zum angrenzenden Fußweg definiert

5.3 Bauweise

Als Bauweise wird in Angleichung an das städtebauliche Bestandsumfeld und aufgrund der Struktur des Grundstücks, auf das sich die Bebauungsplanänderung bezieht, ausschließlich eine Einzelhausbebauung zugelassen.

5.4 Baugrenzen - Stellung der Gebäude

Die festgesetzten Baugrenzen erlauben eine adäquate Ausnutzung des Baugrundstücks, die Stellung des Gebäudes orientiert sich städtebaulich an den angrenzenden Bestandsgebäude Lenaustraße 14/1.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die Erschließung ausschließlich auf den Erschließungsstich von der Hebelstraße her zu beziehen und Einfahrtssituationen vom weiterführenden Fußweg zu unterbinden, werden entlang der Fußwegeverbindung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.6 Herstellen von Verkehrsflächen

Zur Absicherung der Herstellung der an die Baugrundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Duldungspflicht für die im Zusammenhang mit der Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtungsmasten notwendigen Anlagen (Beleuchtungsmasten, Kabel etc.) auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

5.7 Pflanzgebote – Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Das festgesetzte Pflanzgebot zur Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaums je Baugrundstück soll zusammen mit der Maßgabe zur gärtnerischen Gestaltung von nicht überbauten Flächen eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten, die sich an den umliegenden Bestandsgrundstücken und der vorhandenen hohen Durchgrünung orientiert. Die Festsetzung dient der naturschutzrechtlichen Minimierung von Eingriffswirkungen.

Als weiterer Teil des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebotes im Aspekt des Schutzguts Boden wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten und offene Stellplatzflächen festgesetzt.

5.8 Maximale Zahl an Wohneinheiten

Die festgesetzte maximale Zahl an Wohnung je Einzelhaus soll gewährleisten, dass der Nutzungsgrad in Bezug auf Gebäude, Erschließung/Parkierung und Freiflächennutzung sich am umgebenden Siedlungsbestand orientiert.

6 Planinhalte der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Farbe und Material der Dacheindeckung, Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Äußere Gestaltung

Die Festsetzungen zu Farbe und Material der Dacheindeckung sowie Dachform orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und gewährleisten, dass sich die ergänzende Bebauung in ihrem Charakter in das städtebauliche Bestandsumfeld einfügt. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung der Dachneigung, die mit einer Neigung bis zu 38° an die im Regelfall vorhandenen aktuellen Anforderungen angepasst wurde und einen baulich einfachen und visuell besser in die Dachlandschaft einbindbaren Dachausbau ermöglicht.

Abweichungen bei der Dacheindeckung sind dann zulässig, wenn damit solare Zugewinne erzielt werden können. Diese Vorgabe unterstützt die Absicht, die vermehrte Nutzung von erneuerbaren Energien für private Haushalte im Plangebiet zu fördern.

Um sicherzustellen, dass zusammenhängende Gebäudeeinheiten entsprechend dem umliegenden Bestand eine einheitliche Dachform erhalten, werden hierzu Festsetzungen getroffen.

Um Carports visuell in ihrer Höhenentwicklung aufgrund der Dachform nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen, werden für Carports Flachdächer zugelassen.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten sichern einerseits eine angemessene Ausnutzung des Dachraums vor dem Ziel der Generierung von Wohnraum auch in den Dachgeschossen, gewährleisten aber andererseits auch das Wahren einer ablesbaren Dachfläche entsprechend dem umliegenden städtebaulichen Bestand.

Die Festsetzungen zu äußerer Gestaltung und der Ausschluss bzw. die Genehmigungspflicht von Werbeanlagen dienen dazu, im Sinne des Nachbarschutzes visuelle Belastungswirkungen durch Reflektionen / Spiegelungen zu vermeiden und die neu entstehenden Baukörper in das umgebende Bestandsumfeld einzufügen.

6.2 Art und Höhe von Einfriedigungen

Die Einfriedigungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zu den Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes und garantieren eine Verkehrssicherheit (Höhenentwicklung, Verletzungsschutz, Transparenz gegenüber der angrenzenden Fußwegebeziehung).

6.3 Garagen und Stellplätze

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, 2. LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohnung festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen zur Verfügung stehen (Erschließungsstich, im weiteren Verlauf freizuhaltende Fläche des Wendehammers). Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da in der Struktur der Lage im Raum der Gemeinde Gemmingen mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

6.4 Freileitungen, Antennen

Das städtebauliche Gesamterscheinungsbild kann in seinem visuellen dreidimensionalen Erscheinungsbild durch eine Vielzahl von Freileitungen beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird die Maßgabe getroffen, Niederspannungsleitungen generell unterirdisch zu führen.

Das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes kann gleichermaßen durch eine Häufung von Antenneneinrichtungen gestört werden. Um diese in ihrem Erscheinungsbild unauffälliger zu machen ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

7. Belange der Umwelt - Umweltbericht

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in welchem die naturräumliche Ausgangssituation und zu erwartenden Eingriffswirkungen sowie die weiteren darzustellenden Aspekte der Anlage zu §2a BauGB erläutert werden.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffsregelung erfolgt analog dem Bayrischen Leitfaden zur Eingriffsregelung (München, 1999). Diese baut methodisch auf folgenden Schritten auf:

- Schritt 1: Zuordnung der Eingriffsfläche zu einer Bestandskategorie zur Darstellung der Wertigkeit des Ausgangszustandes in Differenzierung der vorhandene Bestandssituation auf Basis der Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Schritt 2: Zuordnung des Planungszustandes bezüglich der zu erwartenden Eingriffsschwere (Typisierung Typ A/B)
- Schritt 3: Definition des anzusetzenden Kompensationsfaktors als Grundlage der Bilanzierung des Eingriffes
- Schritt 4: Einstellen der innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung des Bebauungsplans vorgenommenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Bilanzierung
- Schritt 5: Einstellen der plangebietsinternen Ausgleichsflächen in die Bilanzierung
- Schritt 6: Bilanzierung und Darstellung des verbleibenden Kompensationsüberschusses bzw. -defizits
- Schritt 7: Sofern vorhandenes Kompensationsdefizit existent: Einbindung in die Abwägung bzw. Darstellung von Vorschlägen zu möglichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen (Bezug Ökokonto)

8.1 Zuordnung der Eingriffsfläche zu einer Bestandskategorie

Gemäß der Methodik der Eingriffsregelung des Bestandsbebauungsplans wird in einem ersten Schritt der Eingriffsfläche einer Bestandskategorie zugeordnet. Diese kann Schutzgut bezogen aus folgender Tabelle abgeleitet werden:

Schutzgut Arten und Biotope Durch Spielplatznutzung belegte Flächen mit Ziergehölzen in den Randbereichen	Kategorie I - oben
Schutzgut Boden Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion	Kategorie II - oben
Schutzgut Wasser Keine Oberflächengewässer vorhanden, intakte Bodenfunktionen hinsichtlich Wasserhaushalt und Pufferfähigkeit	Kategorie I - oben
Schutzgut Klima Geringfügig klimaaktive Flächen innerhalb eines gut durchgrünten Siedlungsklimatops	Kategorie I - oben
Schutzgut Landschaftsbild / Mensch / Erholung Vorhandene Erholungsangebot innerhalb der Siedlungslage	Kategorie I - oben

8.2 Zuordnung des Planungszustandes bezüglich der zu erwartenden Eingriffsschwere (Typisierung Typ A/B)

Die innerhalb des Bebauungsplans vorgesehene Wohnbebauung ist aufgrund der Festlegung einer GRZ von 0,4 dem Typ A – Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) zuzuordnen.

8.3 Definition des anzusetzenden Kompensationsfaktors als Grundlage der Bilanzierung des Eingriffes

In der Kombination der Bedeutung der Wertigkeit der Ausgangssituation und der über den Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffsschwere ist ein für die Bilanzierung anzusetzender Kompensationsfaktor entsprechend untenstehender Matrix zu ermitteln.

Tabelle 4: Matrix zur Ermittlung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35	Typ B Niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ < 0,35
Kategorie I (Bereiche geringer Bedeutung)	0,3 - 0,6	0,2 - 0,5
Kategorie II (Bereiche mittlerer Bedeutung)	0,8 - 1,0	0,5 - 0,8 <small>(in besonderen Fällen bis 0,2)</small>
Kategorie III (Bereiche hoher Bedeutung)	1,0 - 3,0	1,0 - 3,0

Aufgrund der Funktion des Schutzguts Boden sowie der eher untergeordneten Wertigkeiten der übrigen Schutzgüter aufgrund der Vornutzung und der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges wird ein Kompensationsfaktor angesetzt, welcher sich zunächst am oberen Wert der Kategorie I orientiert, jedoch die Vornutzung (Spielplatz) berücksichtigt. Dies kommt einem Kompensationsfaktor von 0,5 gleich.

8.4 Einstellen der innerhalb des Plangebietes vorgenommenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Bilanzierung

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen (Festsetzungen zur Durchgrünung, Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), kann gegenüber dem angesetzten Kompensationsfaktor ein Minimierungsansatz eingestellt werden. In der Folge verringert sich der Kompensationsfaktor auf **0,4**.

8.5 Einstellen der plangebietsinternen Ausgleichsflächen in die Bilanzierung

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen können aufgrund der geringen Dimensionierung des auf ein Einzelgrundstück bezogenen Plangebietes nicht angesetzt werden.

8.6 Bilanzierungsübersicht

Auf Basis der voranstehend dargestellten Bilanzierungsgrundlagen kann folgende Bilanzierung vorgenommen werden:

Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf unter Berücksichtigung von Minimierungs- und plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen			
	Bestand (qm)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
Ausgangsfläche Plangebiet - Durch Spielplatznutzung belegte Flächen mit einzelnen Gehölzen in den Randbereichen	450 qm		
Anzusetzende Eingriffsfläche	450 qm	X 0,4	180 qm
verbleibendes Kompensationsdefizit			180 qm (bei einer Wertstufe)

8.7 Umgang mit dem verbleibenden Kompensationsdefizit

In der Gesamtsicht verbleibt aufgrund der fehlenden Möglichkeit eines Vorsehens von plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von 180qm bei Aufwertung um eine Wertstufe.

Da es sich bei dem Plangebiet

- um eine durch die umgebenden Siedlungslagen vorgeprägte Fläche ohne Kontakt zum umgebenden Landschaftsraum handelt,
- das Plangebiet bereits durch eine infrastrukturelle Freiflächennutzung vorgeprägt ist,
- die im Bebauungsplan vorgesehene Ergänzungsbebauung mit Ausnahme des Schutzguts Boden und eingeschränkter des Schutzguts Wasser nur untergeordnete qualitative und quantitative Eingriffswirkungen nach sich zieht,
- die vorgesehene Ergänzungsbebauung eine planerisch und raumordnerisch gewünschte Innenentwicklung fördert und zu einer Vermeidung von Außenentwicklung in ökologisch sensibleren Bereichen führt,
- über Festsetzungen eine grünordnerische Einbindung der Ergänzungsbebauung in das gut durchgrünte städtebauliche Umfeld gewährleistet ist,
- über die Spielplatzkonzeption auch im Angebot an Spiel- und Erholungsmöglichkeiten eine quantitative Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des Spielplatzangebotes (Schutzgut Mensch) erreicht werden wird
- und letztlich innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der geringen räumlichen Größe kein weiter gehender Ausgleich erzielt werden kann,

wird der Innenentwicklungsaspekt in der Abwägung der Quantität der auszugleichenden Fläche mit 50% der auszugleichenden Fläche in die Abwägung eingestellt und es werden demnach die verbleibenden 50% der auszugleichenden Fläche (=90qm) über eine externe Ausgleichsmaßnahme abgedeckt:

8.8 Vorschlag für Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen

Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, wird als externe Kompensationsmaßnahme eine Weiterführung der im Zuge des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg“ begonnenen Entwicklung der Aufwertung des Mündungsbereichs des Staudbaches in die Elsenz vorgeschlagen. Es handelt sich hierbei um eine im Auebereich liegende Wiesenfläche, die bereits aus einer Ackerfläche herausentwickelt wurde, Flst. 5229 mit einem Flächenpotenzial von 11.636qm). Im Zuge des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg“ sind hier bereits auf einer Fläche von 967 qm die Entwicklung eines Auewalds und die Pflanzung eines Heckenstreifens entlang des Staudbaches vorgesehen. Im Zuge von externen Ausgleichsmaßnahmen für das Erweiterungsvorhaben „Schuhkraft“ wurde zudem eine Fläche von 560 qm bereits für Pflanzungen in Anspruch genommen, ebenso im B-Plan Helde II eine Fläche von 9.325qm und für den B-Plan Richener Straße eine Fläche von 140qm. Gleichermaßen ist mittlerweile im Randbereich der Fläche (außerhalb des Flst.) die Ersatzmaßnahme E 10 zum HRB 72 durchgeführt worden (Uferabflachung und Bepflanzung des Uferstreifens des Staudbaches mit Erlen. Insgesamt besteht in der externen Ausgleichsfläche auf dem Flst. 5229 noch ein Flächenpotenzial von 644qm.



In Zuordnung zum vorliegenden Bebauungsplan Hinter den Gärten/Hinter der Kirch 1. Änderung wird vorgeschlagen, ein Flächenpotenzial des für Ausgleichszwecke erworbenen Flurstücks 5229 von 60qm für externe Kompensationsmaßnahmen zu nutzen. Dies entspricht ca. einem 50%-Ausgleich (Abwägungsaspekte für verminderten Ausgleich vgl. oben). Für weitergehende externe Kompensationsmaßnahmen steht auf dem Flst. 5529 demnach noch ein Flächenpotenzial von 584qm zur Verfügung.

In Abstimmung mit dem ehrenamtlichen Naturschutz wurde im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung ein Vorort-Termin durchgeführt. In gemeinsamer Abstimmung wurde vereinbart, keine weitere Entwicklung von Auwald als Kompensationsmaßnahme zu verfolgen, sondern stattdessen eine Offenhaltung des Auebereichs als Ziel zu setzen. Vorgesehen ist innerhalb der Kompensationsmaßnahme ein Einführen des östlich an die Ausgleichsfläche angrenzenden Wasser führenden Grabens in die Ausgleichsfläche mit sanften Böschungflächen, in denen sich eine Feuchtvegetation entwickeln soll. Der Wasser führende Graben soll nördlich des Einlaufs eines weiteren, von Osten her kommenden und die östlich angrenzenden Ackerflächen entwässernden Grabens wieder in den alten Verlauf einschwenken. Begleitend zur Neuführung des Grabens sollen einige Mulden angelegt werden, die bei Regenereignissen volllaufen und die Basis für die Entwicklung von wechselfeuchten Standorten bilden werden. Die übrigen Flächen sollen über eine extensive Pflege zu Wiesenflächen feuchter Standorte entwickelt werden.

Desweiteren ist vorgesehen, vom Verlauf des Staudbachs aus einen Überlauf in die Ausgleichsfläche anzulegen, der bei Hochwasserereignissen einen Abfluss in die Ausgleichsfläche bedingt und ebenfalls zur Entwicklung von feuchten Standorten innerhalb der Ausgleichsfläche beitragen soll.

Setzt man die Aufwertung der Wiesenflächen durch die dargelegten Maßnahmen um durchschnittlich 1,5 Wertstufen an, so ergibt sich rechnerisch folgendes Ergebnis:

Ausgleichspotenzial der dem Bebauungsplan zugeordneten externen Ausgleichsfläche im Mündungsbereich Staudbach / Elsenz			
	Bestand (qm)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche (qm)
Ausgangsfläche Plangebiet Feuchtebetonte Wiesenfläche, Maßnahmen s.o.	60 qm	X 1,5 Wertstufen	90 qm

Mit der Zuordnung der externen Ausgleichsfläche ist vor dem Hintergrund des im Plangebiet verbleibenden Ausgleichsdefizits und dem oben dargelegten Abwägungsaspekten (50% Abwägungsaspekte vgl. oben) hinsichtlich der Aspekte eines Innenentwicklungsimpulses über die Spielplatzkonzeption ein adäquates Maß an Ausgleichsflächen vorgesehen.

Stuttgart, 18.01.2007
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Anhang

Auszug Wertstufenliste Bayr. Eingriffsregelung

(aus: Leitfaden Bauen im Einklang mit der Landschaft,
Bayrisches Staatsministerium für Landentwicklung und Umweltfragen,
München, 2003)

Liste 1 a: Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter** (vgl. Matrix Abb. 7; zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Unterer Wert	Oberer Wert
<p>Arten und Lebensräume¹⁾ naturferne u. anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege • Intensivrasen, z. B. Sportanlagen • Baumschulen • teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege 	<ul style="list-style-type: none"> • Gehölze (< 10 Jahre alt) • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau, junge Obstkulturen • Christbaumkulturen • Schnellwuchsplantagen • Reinbestände aus fremdländischen Baumarten (< 30 Jahre) • Brachflächen (< 5 Jahre alt) • naturfern ausgebaute Gewässer
<p>Boden²⁾</p> <ul style="list-style-type: none"> • versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge • befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, befestigte Sportflächen (z. B. Kunststoffbahnen) 	
<p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • verrohrte Gewässer 	<ul style="list-style-type: none"> • naturfern ausgebaute Gewässer • Flächen mit dauerhaft abgeenktem Grundwasser • Flächen ohne Versickerungseistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)
<p>Klima und Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • großflächig versiegelte Bodenbereiche • Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
<p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen (heterogene Bauformen) • Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung 	<ul style="list-style-type: none"> • ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

¹⁾ Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

²⁾ Die Bebauung/Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt i. d. R. keinen Eingriff dar.

Liste 1 b: Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**
(vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)

Unterer Wert	Oberer Wert
<p>Arten und Lebensräume²⁾⁴⁾⁶⁾ Flächen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten • Intensivrasen, z. B. Sportrasen • extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün • degradierte bzw. stark beeinträchtigte Feuchtflecken und Magerstandorte • Ruderalflächen, Brachflächen (> 5 Jahre) • strukturreiche Gärten • Fließ- und Kleingewässer mit Uferverbauung 	<ul style="list-style-type: none"> • standortgemäße Erstaufforstungen • standortmäßige Wälder, soweit nicht in Liste 1c erfasst • Niederwälder als historische Waldnutzungsform • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Obstwiesen (Baumbestand ≤ 30 Jahre) • artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden), soweit nicht in Liste 1c erfasst • strukturreiche Gräben u. Versickerungsmulden • Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier- und Pflanzenarten ohne Arten d. Roten Listen
<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen 	<ul style="list-style-type: none"> • Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion
<p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewässer mit mittlerer Gewässergüte • Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand • Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand • Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Auenstandorte
<p>Klima und Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen 	
<p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen 	

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

²⁾ Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

⁴⁾ Soweit es sich um gesetzlich geschützte Biotop gemäß Art. 13 d und 13 e BayNat SchG handelt, ist zu beachten, dass die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer eventuellen Überbauung solcher Flächen muss deshalb die erforderliche Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung erteilt werden.

⁵⁾ Siehe auch Teil D.

Liste 1 c: Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**
(vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

Arten und Lebensräume^{6/7/8}

naturnahe Biotop- und Nutzungstypen, wie:

- naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten sowie folgende Waldtypen:
 - Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwälder
 - Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Schlucht, Block- und Hangschuttwälder
- Mittel- und Hutewälder als historische Waldnutzungsformen
- ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder
- alte Einzelhecken
- Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand (Streuobstwiesen > 30 Jahre)
- Bereiche ehem. Weinberglagen u. -brachen
- alte Landschaftsparks, strukturreiche Gärten mit naturnahen Elementen
- offene Felsbildungen, alpine Rasen und Schneetälchen, Krummholzgebüsche und Hochstaudengesellschaften
- Magerrasen, Heiden, Borstgrasrasen, offene Binnendünen, wärmeliebende Säume, offene natürliche Block- und Geröllhalden
- Moore und Sümpfe, Röhrichte, seggen- oder binsenreiche Nass- und Feuchtwiesen, Pflanzengraswiesen und Quellbereiche
- natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte einschließlich ihrer Überschwemmungsgebiete sowie Verdunstungsbereiche stehender Gewässer
- ökologisch od. geomorphologisch bedeutsame Lebensstätten wie Höhlen, Dolinen, Toteislöcher, naturnahe Tümpel und Kleingewässer
- Vorkommen von Arten der Roten Listen
- Wiesenbrüter- und Weißstorchlebensräume gemäß Art. 13d (3) BayNatSchG
- wichtige Biotopverbundachsen sowie Biotopentwicklungsflächen bei Böden mit vorrangiger Funktion für Arten- und Biotopschutz

Boden

- seltene Böden (z. B. Moorböden, Flugsande)
- unbeeinflusster bzw. geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau
- Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter- und Pufferfunktion

Wasser

- Gewässer mit hoher Gewässergüte
- nicht ausgebaute Fließ- und Stillgewässer
- Bereiche ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes
- Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand
- Retentionsbereiche in den Auen
- Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung

Klima und Luft

- klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche

Landschaftsbild

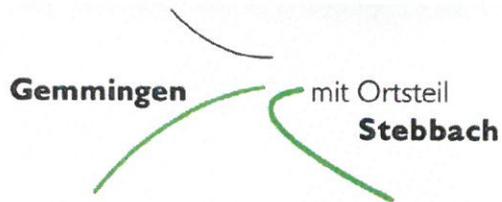
- Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen
- Bereiche mit Ensemblewirkung (kleinräumig strukturierte Bereiche), z. B. Obstwiese am Ortsrand
- historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG
- Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen
- Bereiche, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt BayNatSchG angrenzen
- landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

⁶⁾ Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

⁷⁾ Soweit es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 13 d und 13 e BayNat SchG handelt, ist zu beachten, dass die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer eventuellen Überbauung solcher Flächen muss deshalb die erforderliche Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung erteilt werden.

⁸⁾ Siehe auch Teil D.



Gemeinde Gemmingen
Ortsteil Stebbach

Bebauungsplan
Hinter den Gärten / Hinter der Kirch
1.Änderung

Anlage: Umweltbericht

Stand 18.01.2007



Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 37
fax (0711) 365 72 26
mobil 0173 / 262 97 60

e-mail: planzeit-sippel@gmx.de

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen, Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden (Punkt 1a Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Hinter den Gärten / Hinter der Kirch sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Umwandlung eines Spielplatzstandortes in eine Wohnbaufläche geschaffen werden. Die Planung basiert auf einer übergreifenden Spielplatzkonzeption für die Gesamtgemeinde Gemmingen.

Inhalt des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, die Festsetzungen orientieren sich in ihren Planungsinhalten an der Struktur und Situation der umliegenden Bestandsbebauung.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,045 ha auf und wurde bislang als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt, die Erschließung erfolgt über einen bestehenden Erschließungsstich von der Wendeplatte der Hebelstraße aus in Richtung Flurstück 4525.



1.2 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes – Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Franken ist das Plangebiet als Siedlungsbestand dargestellt.

Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Eppingen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen wird am Standort des Plangebietes eine Bestandswohnbebauung dargestellt, die Kennzeichnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes ist nicht vorhanden. Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls vor dem Hintergrund der vorliegenden Bebauungsplanung bereits auf die Signatur eines öffentlichen Kinderspielplatzes verzichtet worden.

Landschaftsplan Verwaltungsraum Eppingen

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplans ist die Plangebietsfläche als Siedlungsbestand dargestellt.

Naturschutzrechtliche Ausgangssituation:

Vorhandensein von Schutzgebietskategorien nach FFH- / Vogelschutzstatus

Innerhalb des Geltungsbereichs und auch im erweiterten räumlichen Umfeld des Plangebietes existieren keine europäischen Schutzgebiete nach FFH- / Vogelschutzstatus (Stand Gebietsmeldung Januar 2005).

Vorhandensein von Schutzgebieten nach BNatSchG / NatSchG

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Nächstangrenzendes Landschaftsschutzgebiet ist das LSG Schomberg/Streichenberg, welches im Norden der Siedlungsstruktur von Stebbach angrenzt. Auswirkungen sind aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Ergänzungsbebauung nicht zu erwarten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

2.1 Schutzgut bezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Punkt 2a Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

2.1.1 Allgemeine natürliche Grundlagen / Gebietsbeschreibung

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturraum Kraichgau, Untereinheit Eppinger Gäu. Dabei handelt es sich um ein durchweg waldfreies und gewelltes Lößhügelland über unterem Gipskeuper, der jedoch nur an den steilhängigen Seiten der allgemein asymmetrischen Tälchen ansteht. Bei den Lößböden handelt es sich um fruchtbares Ackerland mit vielseitigem Anbau (auch Sonderkulturen). Das Plangebiet liegt im Siedlungsbestand.

Topographie

Das Plangebiet liegt in einer leichten Hanglage, die sich nach Nordosten leicht einsenkt.

Derzeitige Nutzung

Das Flurstück 4551 wird derzeit als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt, der angrenzende Teil des Flurstücks 4550 wird gärtnerisch genutzt.

2.1.2 Schutzgut Boden

Aufnahmen der Bodenschätzungskarten liegen für den Siedlungsbestand derzeit nicht vor. Aufgrund der angrenzenden Situation im landschaftlichen Umfeld und aufgrund der Tatsache, dass durch die Spielplatznutzung nur untergeordnete Eingriffe in das Schutzgut Boden vollzogen wurden ist im Planungsgebiet mit Lehm und sandiger Lehm aus Löss mit Zustandsstufen zu rechnen. Die Acker- / Grünlandzahlen dürften um 60-70 Punkte liegen. Folgende Bewertungen können aufgrund der Abschätzung entsprechend Heft 31 des Umweltministeriums Baden-Württemberg getroffen werden

- Standort für die natürliche Vegetation: Bewertungsklasse 1
- Standort für Kulturpflanzen: Bewertungsklasse 4
- Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Bewertungsklasse 3-4
- Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe: Bewertungsklasse 4

Empfindlichkeit

Die Böden des Planungsgebietes sind gegenüber dem geplanten Vorhaben trotz der Vornutzung als Kinderspielplatz als hoch empfindlich einzustufen.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Wie in den Bodenfunktionen in der Wertigkeit belegt, weist der Boden eine hohe bis mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Speicherung von Niederschlägen, Infiltration) sowie eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe auf. Insgesamt ist der Löss wenig wasserdurchlässig, d. h. der Boden bindet Schadstoffe und speichert Niederschlagswasser, gibt das Wasser aber nur in relativ geringem Umfang an die darunter liegenden Schichten ab. Die Grundwasserneubildungsrate ist damit als relativ gering einzustufen.

Empfindlichkeit: Insgesamt weist das Planungsgebiet eine geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag auf.

2.1.4 Schutzgut Klima

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,5 bis 9° C und wird damit der Wärmestufe „warm“ zugeordnet. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 800 mm.

Die im Bestandssiedlungsgefüge liegende Fläche des Kinderspielplatzes besitzt nur eine untergeordnete Funktion im kleinklimatischen Aspekt und liegt innerhalb eines gut durchgrünzten Siedlungsklimatops.

Empfindlichkeit

Insgesamt betrachtet ist das Schutzgut Klima nur eingeschränkt empfindlich gegenüber dem geplanten Vorhaben.

2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

Das gesamte Planungsgebiet wird derzeit als Kinderspielplatz genutzt. Lediglich in den Randbereichen zum Blockinneren und zum angrenzenden Grundstück Lenaustraße 14/1 existieren einige Zier- und Nadelgehölze.

Die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist durch Bestandssiedlungsstrukturen mit einem hohen gärtnerischen Durchgrünungsgrad charakterisiert.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Planungsgebiet als wenig empfindlich anzusehen.

2.1.6 Landschaftsbild / Erholung

Landschafts- / Siedlungsbild: Im Siedlungsbild bildet der vorhandene Spielplatz zwar einen Freiraum, der jedoch aufgrund des hohen umgebenden Durchgrünungsgrades keine nachhaltig prägende Funktion besitzt.

Erholungspotenzial: Der vorhandene Kinderspielplatz bildet ein infrastrukturelles Erholungspotenzial für die umgebende Bestandsbebauung.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale) existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Plangebietes. Als Sachgüter sind die vorhandenen Spielgeräte anzusehen.

2.1.8 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter – Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Insgesamt weist im Planungsgebiet ausschließlich das Schutzgut Boden eine Bedeutung auf. Alle anderen Schutzgüter bzw. Biotopelemente sind von untergeordneter Bedeutung.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da bei einem Totalverlust des Schutzguts Boden durch Überbauung / Versiegelung auch die Grundwasserneubildungsrate, die Filter- und Pufferfähigkeit wie auch das Maß des Oberflächenwasserflusses berührt sind.

Eine grundsätzliche Verstärkung der schutzgutbezogenen beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen durch sich erheblich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist aus derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands (Punkt 2b Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Zusammenfassung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut bezogen sind die folgenden Eingriffswirkungen zu konstatieren:

Schutzgut Boden

Im Rahmen der Ergänzungsbebauung werden bei Vollaussnutzung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ca. 180 qm für eine Bebauung bzw. für Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden (zu erwartender Totalverlust der Bodenfunktionen).

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Versiegelung und Verdichtung von weiteren Flächen bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildung, wenn auch der Anteil des ins Grundwasser versickernden Niederschlags aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Deckschicht aus Löss als relativ unbedeutend einzuschätzen ist.

Niederschlagswasser

Durch den zu erwartenden Überbauungs- und Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs wird die Versickerungsfähigkeit verringert und der Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet heraus in den Vorfluter weiter erhöht.

Schutzgut Klima

Der Versiegelungs- und Überbauungsgrad bedingt eine Minderung von kleinklimatischen Ausgleichsflächen und eine Erhöhung von Abstrahleffekten durch Gebäude und voll versiegelten Flächen. Eine nachhaltige Änderung des kleinklimatischen Aspekts ist aufgrund der vorhandenen intensiven Durchgrünung des umgebenden Bestandsgebietes jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten- und Biotope

Eingriffswirkungen im Biotopwert entstehen aufgrund der geringen Qualität der Ausgangssituation nur in einem untergeordneten Maße.

Schutzgut Siedlungsbild / Erholung / Mensch

Die vorgesehene Bebauung bewirkt keine nachhaltige Änderung des umgebenden Siedlungsbilds, da sich vorgesehene Ergänzungsbebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und die insgesamt verbleibende hohe Durchgrünung des Gesamtsiedlungsgefüges nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf die vorhandenen Erholungsfunktionen (Spielplatzangebot) sind aufgrund der in der Spielplatzkonzeption vorgesehenen Neuordnung des Spielplatzangebotes bezogen auf den Ortsteil Stebbach als untergeordnet anzusehen, da weiterhin ein für die Bevölkerung angemessenes und in Teilen auch qualitativ verbessertes Spielplatzangebot erhalten bleibt und weiterentwickelt werden wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu konstatieren.
Die Verlagerung des Spielplatzes als Sachgut ist Anlass des Bebauungsplans.

Zusammenfassung der abzusehenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

In der Gesamtschau beziehen sich durch die Ergänzungsbebauung im Plangebiet entstehenden **zusätzlichen** Eingriffswirkungen *vorrangig* auf

- das **Schutzgut Boden** durch Versiegelung / Überbauung von Wert gebenden Böden und den Verlust von intakten Bodenstrukturen

2.2.2 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung und der übergreifenden Spielplatzkonzeption würde die Nutzung des Standortes als Kinderspielplatz erhalten bleiben.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (Punkt 2c Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Zuge der Bebauungsplanfestsetzungen wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen, welche auch im Rahmen der Eingriffsbilanzierung anzusetzen sind:

- Festsetzung einer GRZ und GFZ als Höchstmaß der baulichen Nutzung (Zielrichtung Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild)
- Definition einer Höhenentwicklung in Analogie zur angrenzenden Bestandsbebauung
- Pflanzgebot für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen (Zielrichtung Schutzgut Siedlungsbild)
- Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Hinweise zum Umgang mit dem Schutzgut Boden (Lagerung, Einbau – Zielrichtung Schutzgut Boden)

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Einzelgrundstücksbezugs des Plangebietes und der mit Ausnahme im Schutzgut Boden unbedeutenden Eingriffswirkung können innerhalb des Plangebietes keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung

Auf Basis der Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung verbleibt aufgrund der fehlenden Möglichkeit von plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von 180qm bei einer Aufwertung von einer Wertstufe.

Umgang mit dem vorhandenen Kompensationsdefizit

Aufgrund der Tatsache,

- dass das Plangebiet bereits durch eine infrastrukturelle Freiflächennutzung vorgeprägt ist,
- die im Bebauungsplan vorgesehene Ergänzungsbebauung mit Ausnahme des Schutzguts Boden und eingeschränkter des Schutzguts Wasser nur untergeordnete qualitative und quantitative Eingriffswirkungen nach sich zieht,
- die vorgesehene Ergänzungsbebauung eine planerisch und raumordnerisch gewünschte Innenentwicklung fördert und zu einer Vermeidung von Außenentwicklung in ökologisch sensibleren Bereichen führt,
- über Festsetzungen eine grünordnerische Einbindung der Ergänzungsbebauung in das gut durchgrünte städtebauliche Umfeld gewährleistet ist,
- über die Spielplatzkonzeption auch im Angebot an Spiel- und Erholungsmöglichkeiten eine quantitative Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des Spielplatzangebotes erreicht werden wird
- und letztlich innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der geringen räumlichen Größe kein weiter gehender Ausgleich erzielt werden kann,

wird der Innenentwicklungsaspekt in der Abwägung der Quantität der auszugleichenden Fläche mit 50% der auszugleichenden Fläche in die Abwägung eingestellt und es werden demnach die verbleibenden 50% der auszugleichenden Fläche (=90qm) über eine externe Ausgleichsmaßnahme abgedeckt.

Vorschlag für Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen

Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, wird als externe Kompensationsmaßnahme eine Weiterführung der im Zuge des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg“ begonnenen Entwicklung der Aufwertung des Mündungsbereichs des Staudbaches in die Elsenz vorgeschlagen. Es handelt sich hierbei um eine im Auebereich liegende Wiesenfläche, die bereits aus einer Ackerfläche herausentwickelt wurde, Flst. 5229 mit einem Flächenpotenzial von 11.636qm). Im Zuge des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg“ sind hier bereits auf einer Fläche von 967 qm die Entwicklung eines Auewalds und die Pflanzung eines Heckenstreifens entlang des Staudbachs vorgesehen. Im Zuge von externen Ausgleichsmaßnahmen für das Erweiterungsvorhaben „Schuhkraft“ wurde zudem eine Fläche von 560 qm bereits für Pflanzungen in Anspruch genommen, ebenso im B-Plan Helde II eine Fläche von 9.325qm und für den B-Plan Richener Straße eine Fläche von 140qm. Gleichermaßen ist mittlerweile im Randbereich der Fläche (außerhalb des Flst.) die Ersatzmaßnahme E 10 zum HRB 72 durchgeführt worden (Uferabflachung und Bepflanzung des Uferstreifens des Staudbaches mit Erlen. Insgesamt besteht in der externen Ausgleichsfläche auf dem Flst. 5229 noch ein Flächenpotenzial von 644qm.



In Zuordnung zum vorliegenden Bebauungsplan Hinter den Gärten/Hinter der Kirch 1. Änderung wird vorgeschlagen, ein Flächenpotenzial des für Ausgleichszwecke erworbenen Flurstücks 5229 von 60qm für externe Kompensationsmaßnahmen zu nutzen. Dies entspricht ca. einem 50%-Ausgleich (Abwägungsaspekte für verminderten Ausgleich vgl. oben). Für weitergehende externe Kompensationsmaßnahmen steht auf dem Flst. 5529 demnach noch ein Flächenpotenzial von 584qm zur Verfügung.

In Abstimmung mit dem ehrenamtlichen Naturschutz wurde im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung ein Vorort-Termin durchgeführt. In gemeinsamer Abstimmung wurde vereinbart, keine weitere Entwicklung von Auwald als Kompensationsmaßnahme zu verfolgen, sondern stattdessen eine Offenhaltung des Auebereichs als Ziel zu setzen. Vorgesehen ist innerhalb der Kompensationsmaßnahme ein Einführen des östlich an die Ausgleichsfläche angrenzenden Wasser führenden Grabens in die Ausgleichsfläche mit sanften Böschungflächen, in denen sich eine Feuchtvegetation entwickeln soll. Der Wasser führende Graben soll nördlich des Einlaufs eines weiteren, von Osten her kommenden und die östlich angrenzenden Ackerflächen entwässernden Grabens wieder in den alten Verlauf einschwenken. Begleitend zur Neuführung des Grabens sollen einige Mulden angelegt werden, die bei Regenereignissen vollaufen und die Basis für die Entwicklung von wechselfeuchten Standorten bilden werden. Die übrigen Flächen sollen über eine extensive Pflege zu Wiesenflächen feuchter Standorte entwickelt werden.

Des Weiteren ist vorgesehen, vom Verlauf des Staudbachs aus einen Überlauf in die Ausgleichsfläche anzulegen, der bei Hochwasserereignissen einen Abfluss in die Ausgleichsfläche bedingt und ebenfalls zur Entwicklung von feuchten Standorten innerhalb der Ausgleichsfläche beitragen soll.

Mit der Zuordnung der externen Ausgleichsfläche ist vor dem Hintergrund des im Plangebiet verbleibenden Ausgleichsdefizits und dem oben dargelegten Abwägungsaspekten (50% Abwägungsaspekte vgl. oben) hinsichtlich der Aspekte eines Innenentwicklungsimpulses über die Spielplatzkonzeption ein adäquates Maß an Ausgleichsflächen vorgesehen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Standort

Im Zuge der Spielplatzkonzeption wurde in einer intensiven Planungs- und Diskussionsphase eine Konzeption erarbeitet, die einerseits das Angebot an Spielplätzen in den Ortsteilen Gemmingen und Stebbach konzentriert wie auch verbessert und andererseits an einigen Standorten aufgrund der veränderten Nachfragesituation auch das Auflassen von Spielplatzstandorten und eine nachfolgende Bebauung vorsieht. Planungsalternativen wurden hierbei innerhalb der Spielplatzkonzeption geprüft und in die kommunalpolitische Diskussion eingestellt.

Planungsalternativen am Standort selbst wurden ebenfalls vorgenommen, wobei aufgrund der auf eine Einzelparzelle bezogenen Plangebietsabgrenzung hier nur eingeschränkte Alternativen möglich waren. Ergebnis der Planung ist im vorliegenden Planentwurf ein Einfügen einer Ergänzungsbebauung im Hinblick auf Art, Maß und Struktur des vorhandenen städtebaulichen Umfelds.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und Bestandssituation basiert auf den Aussagen und Darstellungen des Landschafts- und Flächennutzungsplans sowie eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch im Zuge der Umweltprüfung überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Punkt 3b Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Die Ausführung der festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten plangebietsinternen Flächen wird durch die Gemeinde Gemmingen erstmalig 1 Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Mit der Bebauungsplanänderung Hinter den Gärten 1. Änderung sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des bestehenden Kinderspielplatzstandortes am Verbindungsweg zwischen Lenaustraße und Hebelstraße im Ortsteil Stebbach geschaffen werden.

Hintergrund ist die Aufgabe des Kinderspielplatzstandortes, der im Rahmen einer Spielplatzkonzeption auf der Ebene der Gesamtgemeinde Gemmingen zur Disposition gestellt wird und anstelle dessen Spielplatzangebote an anderer zentraler Stelle der Ortsteils Stebbach in einer höheren Qualität des Angebotes generiert werden.

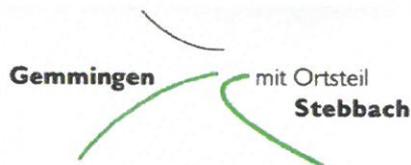
Im Zuge der Umweltprüfung zeigte sich, dass mit Ausnahme des Schutzguts Boden die übrigen Schutzgütern aufgrund der Vornutzung als Kinderspielplatzstandort nur von untergeordneter Bedeutung sind und insoweit sich die von der beabsichtigten Ergänzungsbebauung ausgehenden Eingriffswirkungen in deutlichen Grenzen halten. Nichtsdestotrotz wird jedoch durch die vorgesehene Bebauung ein nachhaltiger Eingriff in die Bodenfunktionen stattfinden (Totalverlust), der sich in der Folge auch im Schutzgut Wasser (Reduzierung Grundwasserneubildung, höherer Abfluss aus dem Plangebiet) bemerkbar machen wird.

Vor dem Hintergrund

- dass das Plangebiet bereits durch eine infrastrukturelle Freiflächennutzung vorgeprägt ist,
- die im Bebauungsplan vorgesehene Ergänzungsbebauung mit Ausnahme des Schutzguts Boden und eingeschränkter des Schutzguts Wasser nur untergeordnete qualitative und quantitative Eingriffswirkungen nach sich zieht,
- die vorgesehene Ergänzungsbebauung eine planerisch und raumordnerisch gewünschte Innenentwicklung fördert und zu einer Vermeidung von Außenentwicklung in ökologisch sensibleren Bereichen führt,
- über Festsetzungen eine grünordnerische Einbindung der Ergänzungsbebauung in das gut durchgrünte städtebauliche Umfeld gewährleistet ist,
- über die Spielplatzkonzeption auch im Angebot an Spiel- und Erholungsmöglichkeiten eine quantitative Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des Spielplatzangebotes erreicht werden wird
- und letztlich innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der geringen räumlichen Größe kein weiter gehender Ausgleich erzielt werden kann,

wird der Innenentwicklungsaspekt in der Abwägung der Quantität der auszugleichenden Fläche mit 50% der auszugleichenden Fläche in die Abwägung eingestellt und es werden demnach die verbleibenden 50% der auszugleichenden Fläche über eine externe Ausgleichsmaßnahme abgedeckt.

Stuttgart, 18.01.2007
Dipl.-Ing. Thomas Sippel



**Gemeinde Gemmingen
Ortsteil Stebbach**

**Bebauungsplan „Hinter den Gärten / Hinter der Kirch“
1. Änderung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
B Hinweise**

C Örtliche Bauvorschriften

Stand 18.01.2007



Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 37
fax (0711) 365 72 26

e-mail: planzeit-sippel@gmx.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

Neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21. 6.2005 I 1818

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § (5) BauNVO werden die im WA allgemein zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

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

A 2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

A 2.2 GFZ - Geschoßflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

A 2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Höhenlage baulicher Anlagen / Firsthöhe:

Maximale Firsthöhe – laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,70cm über der mittleren Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze liegen.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2,4) BauNVO)

- laut Planeintrag -

E = nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB, §23 BauNVO)

Die Hauptgebäudekörper und deren First sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

A 6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1), Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

In den dargestellten Bereichen sind Grundstückszu- und abfahrten unzulässig.

A 7 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und Beleuchtungsanschlusskabel sind bis zu ca. 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

A 8 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Zur Absicherung einer Durchgrünung der privaten Freiflächen ist je Baugrundstück ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum in einer Mindestqualität Stammumfang (StU) 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Artenwahl sind standortgerechte-heimische Arten zu verwenden.

**A 9 Gestaltung der nicht überbauten Fläche,
Materialien zur Herstellung von Wegen und Zufahrten (§ 1a (1) BauGB)**

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Für die Herstellung von Wege, offenen Stellplätzen und Zufahrtsbereichen sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

A 10 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebiets unzulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Stellplätze sind allgemein auf dem Baugrundstück zulässig.

A 11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen wird bei Einzelhäusern auf 2 Wohnungen je freistehendem Einzelhaus begrenzt.

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines – vermutlich römischen – Gräberfeldes im Gewann Hinter den Gärten / Hinter der Kirch, dessen Ausdehnung noch nicht bekannt ist. Es ist mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Sofern Erdarbeiten vorgenommen werden, ist dies der zuständigen Fachbehörde drei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies der zuständigen Fachbehörde anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird verwiesen.

B 2 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

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

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen auf den Einzelgrundstücken sind Dachbegrünung und Zisternen zur Brauchwassernutzung. Die Anlage von Zisternen auf den Grundstücken dient der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen.

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

B 5 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten auf dem Baugrundstück geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu informieren.

B 6 Energiegewinnung

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

B 7 Artenverwendungsliste

Für Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb der privaten Freiflächen werden folgende Arten empfohlen

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus spec. (Pyrus-Sorten)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Salix spec. (Baumweiden)
Tilia spec (Linden i.S.)
sowie
Hochstämmige Obstbäume in Sorten

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazit-farbenes Material zu verwenden.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

- Laut Planeintrag –

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen.
Bei Carports sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig.

C 1.3 Dachaufbauten

Für Dachgauben gelten folgende Regelungen:

- Vom Ortgang von der Traufe, vom First her haben die Gauben einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen Dachtraufe und Dachgaube sowie zwischen dem Anschnitt (Firstlinie) des Gaubendaches und dem First des Hauptdaches müssen jeweils mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

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

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

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten und Werbeanlagen ist nicht zulässig.
Eine Ausnahme bedarf der Genehmigung.

C 4 Art und Höhe der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Belag Straße / Schrammbord. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen darf das Maß von 1,20m nicht überschreiten.

Nadelgehölze, giftige, stachelige oder verletzungsträchtige Arten sind als Heckenpflanzungen ausgeschlossen

C 5 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen

C 6 Freileitungen, Außenantennen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig, Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sollen in Erdkabel verlegt werden.

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

C 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.

Stand 18.01.2007, Sippel