Gemeinde Mötzingen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Röte III

Erneuter Entwurf vom 15.09.2022

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4 Städtebauliches Konzept
5 Technische Infrastruktur
6 Gutachten / Untersuchungen
7 Umweltbericht
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Mötzingen verfügt über keine Neubauflächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen erheblich zugenommen hat. In den vergangenen 15 Jahren hat die Gemeinde Mötzingen, nach „Röte I“, keine weiteren Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen und sich verstärkt auf die Innenentwicklung konzentriert. So konnten in diesem Zusammenhang in den vergangenen Jahren (etwa seit 2009) im Innenbereich rund 60 Wohneinheiten geschaffen werden. Dazu wurden durch die Gemeinde über Jahre, zum Teil Jahrzehnte hinweg, alte Bausubstanzen aufgekauft (sofern dies möglich war), die Grundstücke neu geordnet und dann wiederum einer neuen Bebauung zugeführt.

Es entstanden dabei die Areale „Am Rathausdreieck“ (8 Familienhaus sowie 3 Gewerbeeinheiten); „Lamm-Areal“ (5 Ein-/Zweifamilienhäuser); „Kreuzungsbereich Nagolder Straße“ (10 Familienhaus); „Vollmaringer Straße“ (6 Ein-/Zweifamilienhäuser); „Burggärten“ (5 Ein-/Zweifamilienhäuser sowie ein 8 Familienhaus); „Schulstraße/Schloßgartenstraße“ (12 seniorengerechte Wohnungen, 2 Familienwohnungen, ambulante Pflege WG, Tagespflege, Zahnarztpraxis, Mehrzweckraum Gemeinde).

Eines der letzten der genannten Gebiete war das Gebiet „Burggärten“. Für diese insgesamt 6 Baugrundstücke war die Nachfrage bei 30 Interessenten. Die Nachfrage hat das Angebot damit um das Fünffache überschritten.

Darüber hinaus war die Gemeinde drei Mal beim Projekt des Landes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ dabei. Ziel dabei war stets, die Sensibilisierung für den Flächenverbrauch zu schärfen und Eigentümer dazu zu bewegen, ihre ungenutzten Grundstücke zu veräußern. In diesem Zusammenhang wurden zahlreiche Infoveranstaltungen durchgeführt, es wurden alle Grundstückseigentümer mehrfach angeschrieben und auf die Problematik hingewiesen sowie darum gebeten, ihre Grundstücke zu veräußern. Auf der Gemeindehomepage wurde eine kostenlose Bauplatzbörse eingerichtet, auf der Grundstückseigentümer kostenlos ihre Grundstücke zum Verkauf anbieten können.

Vor allem im direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich der „Röte I“, südlich der Straße „In der Röte“, wird dieses Problem besonders sichtbar. Von den ca. 88 Grundstücken sind derzeit noch ca. 34 (ca. 40 %) unbebaut und werden als sogenannte „Enkelgrundstücke“ vorgehalten. Leider ist die Resonanz auf die Innenentwicklungsoffensive der Gemeinde sehr gering und es konnten nur wenige Flächen aktiviert werden. Die ehemals gemeindeeigenen Grundstücke sind alle verkauft und bebaut

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Mötzingen kann daher nur in den Außenbereich erfolgen.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren sowohl die technische Infrastruktur als auch die Infrastruktur im Bereich der Daseinsvorsorge soweit ausgebaut, dass eine weitere bauliche Entwicklung möglich und hinsichtlich der Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur auch notwendig ist.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Neugestaltung und Erschließung bebauter und unbebauter Grundstücke erforderlich, da die bestehenden Grundstücke mit der derzeitigen Einteilung die geplanten Nutzungen nicht zulassen. Inzwischen liegt von allen Eigentümern die Zustimmung zu den Bedingungen der Umlegung und

Erschließung (unter anderem auch ein Baugebot innerhalb von 8 Jahren) vor. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.09.2020 hat der Gemeinderat beschlossen auf Grund von § 46 Abs. 1 BauGB die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des BauGB (§§ 45 bis 79 BauGB) angeordnet und einen nichtständigen Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches BauGB-DVO gebildet.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dient ein städtebauliches Konzept, das durch die Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart erarbeitet wurde. Die Erschließungsträgerschaft für die Baugebiete „Röte II“ und „Röte III“ (das Verfahren „Röte II“ findet parallel, in einem eigenständigen Bebauungsplan, statt) wurde an die RBS Wave GmbH, Stuttgart vergeben.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Röte III“ hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2020 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,8 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Zur Abhandlung der landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze, wurde eine umfangreiche separate Begründung hierzu erarbeitet. Auf die „Begründung zu raumordnerischen Themen“, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 21.06.2022 in Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen..

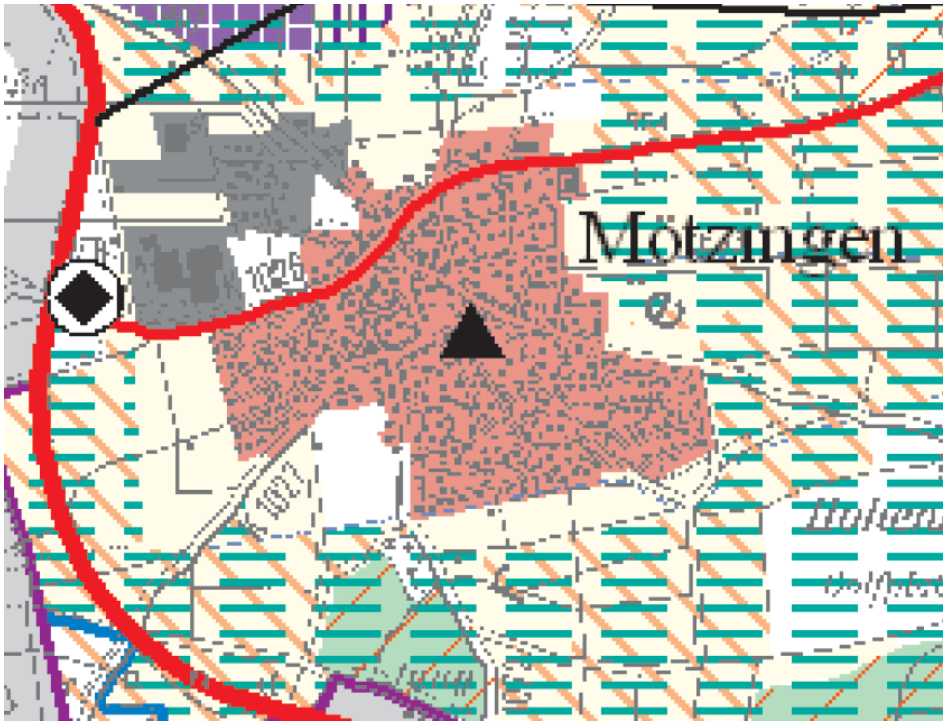


Abbildung 1: Darstellung Mötzingens in der Strukturkarte des Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009.

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1995 des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu mit der 8. Änderung in Kraft getreten am 28.01.2021/29.01.2021 ist das Plangebiet „Röte III“ vorwiegend als geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Weitere Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Grünflächen dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

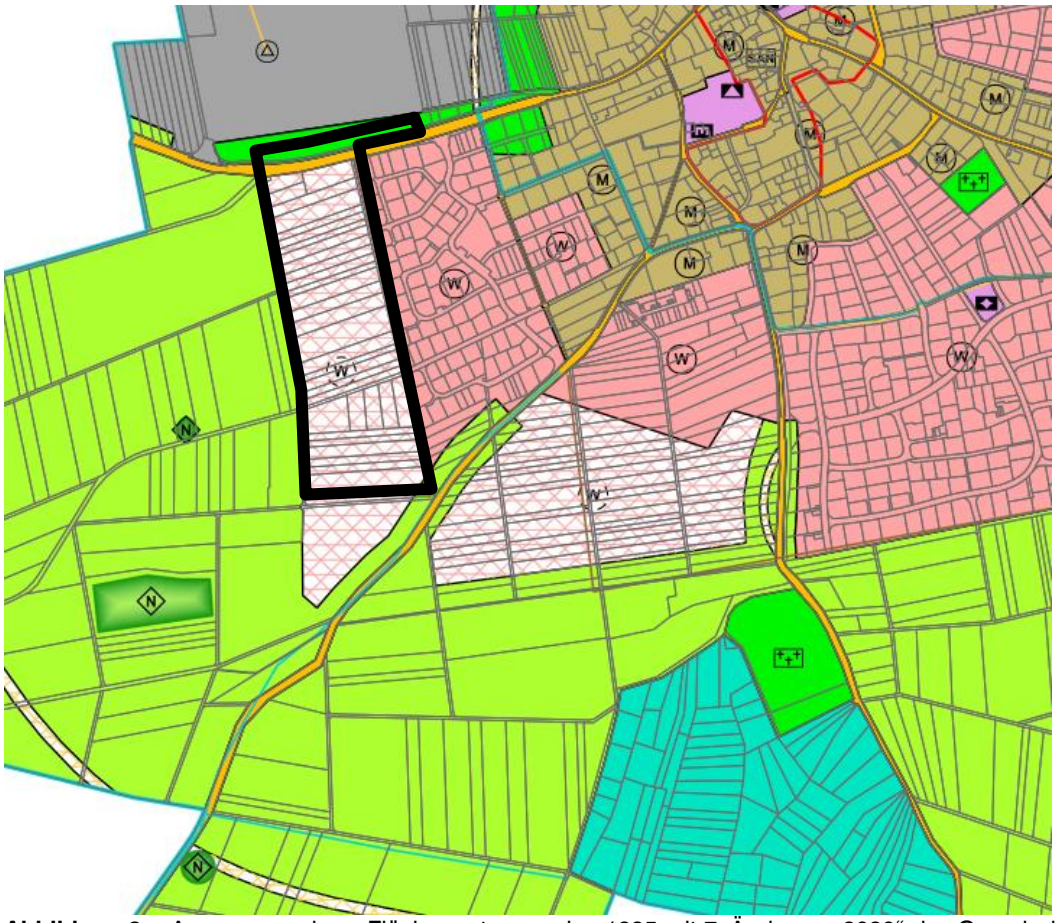


Abbildung 2: Auszug aus dem „Flächennutzungsplan 1995 mit 7. Änderung 2020“ des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Gäu vom 10.09.2020 / 11.09.2020, mit Plangebiet (Farbe: schwarz), Quelle: Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu

2.3 Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet „Röte III“ bisher nicht. Unmittelbar östlich grenzen Wohnbauflächen an, deren baulicher Bestand sich im Osten über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Iselshauser-/ Vollmaringer Straße“ aus dem Jahr 1895 entwickelt hat.

Nördlich der Iselshauser Straße entwickelte sich das Gewerbegebiet über den Bebauungsplan „Hägelsrein, nördlich der Iselshauser Str.“ aus dem Jahr 1972.

Teile der Flurstücke 1225/1, 1179/1 und 1238/1 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Iselshauser- / Sigmaringer Straße“ aus dem Jahr 1985, das Flurstücke 1225/2 vollständig.

Teile der Flurstücke 1225/5 und 1225/1 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hägelsrein, nördlich der Iselshauser Str.“ aus dem Jahr 1972.

Sämtliche bisher bestehenden Vorschriften treten mit Rechtsmäßigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

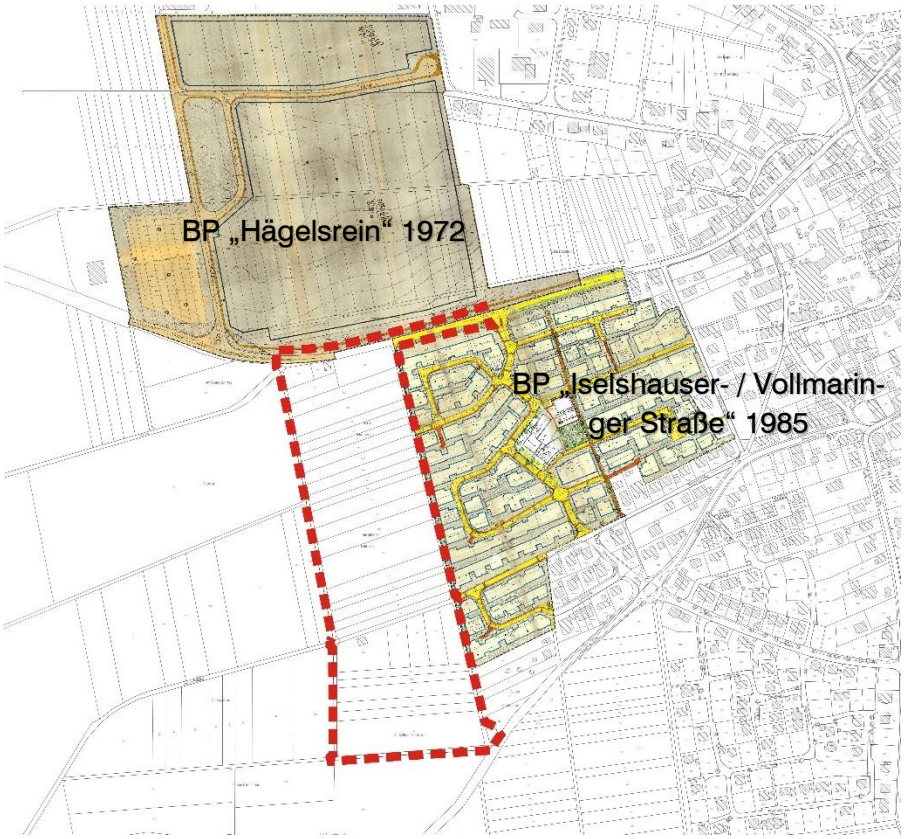


Abbildung 3: Bestehende Bebauungspläne angrenzend an des Plangebiet BP „Röte III“. Plangebiet in Rot.

2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Da das Plangebiet vollständig landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf darzulegen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Mötzingen ist ungebrochen und es gibt zahlreiche Grundstückanfragen zum Bau weiterer Wohnhäuser. Eine weitere Innenentwicklung und Nachverdichtung ist in nennenswertem Umfang nicht möglich. Durch die Bestrebungen der Gemeinde Mötzingen wurde das gesamte Innenentwicklungspotential ausgeschöpft.

Röte III		
Gebäude Typ	**Gebäude Anzahl**	**Anteil Gebäude**
Einfamilienhäuser (EFH) mit 1 WE	36	36,4%
Einfamilienhäuser (EFH) mit 2 WE	17	17,2%
Doppelhaushälften (DHH)	30	30,3%
Reihenhauseinheiten (RHE)	4	4,0%
Mehrfamilienhäuser (MFH)	12	12,1%
Summen Röte III	**99**	100%

Abb. 6: Geplante Gebäude im Gebiet „Röte III“, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 10.06.2022.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von ca. 99 Grundstücken für Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser geschaffen. Ergänzt werden diese durch 12 Mehrfamilienhäuser. Im Zuge des Verfahrens (nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) wurde die Planung des Gebietes nach Anregung der Landes- und Regionalplanung weiter nachverdichtet. Auf die Ausführungen der „Begründung zu raumordnerischen Themen“, in Anlage zum Bebauungsplan, wird verwiesen.

2.5 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG / Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 des sollen *„bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden […].“*

Diesen gesetzlichen Vorgaben wird dadurch Rechnung getragen, dass das geplante Straßenniveau grundsätzlich auf dem bestehenden Geländeniveau bzw. darüber geplant ist. Um unnötigen Bodenaushub zu vermeiden wurden die Bezugshöhen für die Errichtung von Gebäuden so hoch gesetzt, dass eine möglichst bodenschonende Bebauung umgesetzt werden kann und der Abtransport von Material verringert wird. Der bei der Umsetzung der Erschließung anfallende Bodenaushub kann innerhalb des Plangebietes auf den zukünftigen Privatgrundstücken untergebracht werden. Auf die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Mötzingen gehört zum Landkreis Böblingen und liegt im Korngäu, ca. 5 km entfernt von Nagold und knapp 19 km entfernt von Rottenburg am Neckar.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde sehr gut sowohl an das örtliche, als auch das überörtliche Straßennetz angebunden. Mötzingen liegt direkt an der Landesstraße 1361. In ca. 6 km Entfernung befindet sich der Autobahnanschluss A81 Rottenburg. Mit der Regionalbahn Richtung Tübingen und Richtung Pforzheim kann Mötzingen über Nagold erreicht werden. Die Gemeinde verfügt über ein gut ausgebautes Busnetz mit Verbindungen nach Bondorf, Herrenberg, Tübingen und Rottenburg.

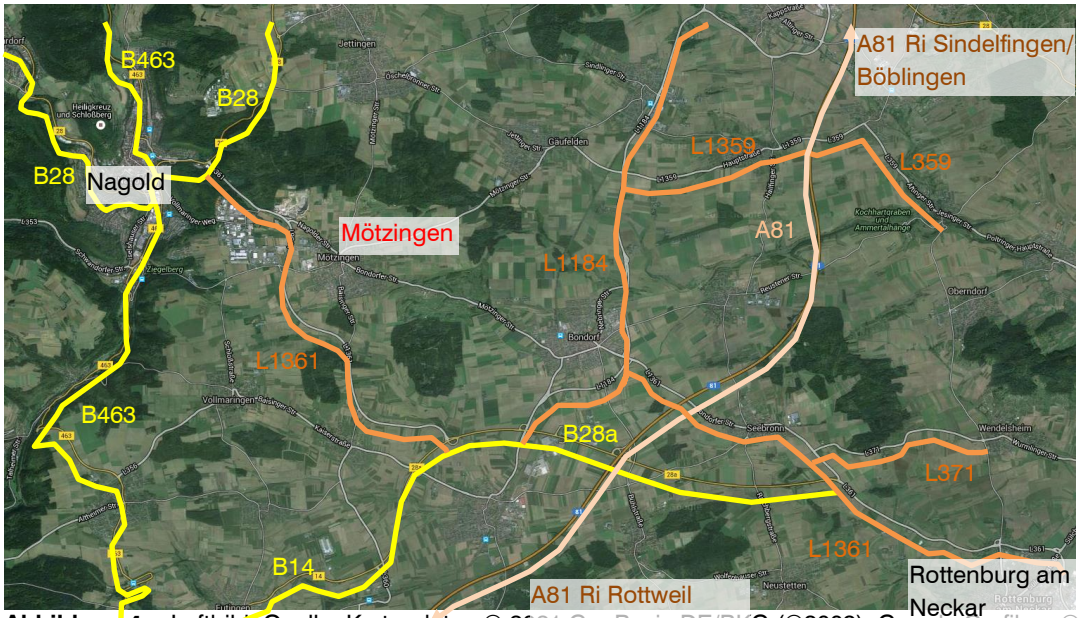


Abbildung 4: Luftbild, Quelle: Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Grafiken © 2021, AeroWest, Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Landsat

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Gemeinde Mötzingen in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatte, im Naturraum Obere Gäue (Naturraum-Nummer 122). Der Naturraum erstreckt sich entlang der Ostseite des Schwarzwaldes, zwischen dem Neckarbecken im Norden, Schönbuch und Glemswald im Nordwesten, dem südwestlichen Albvorland im Südwesten und der Hochfläche der Baar im Süden.

Zwei Gliederungsprinzipien bestimmen im Wesentlichen die Landschaft. Durch die Höhenentwicklung kann zwischen einem südlichen, hochgelegenen (500 – 730 m), nicht lößbedeckten Teil (Oberes Neckargäu) und eine, nördlichen, niedriger gelegenen (400 – 500 m) und lößbedeckten Teil (Oberes Gäu) unterschieden werden (Quelle: LUBW).

3.3 Topographie

Die Topographie des Geländes ist von Nord (ca. 547 m ü. NN) nach Süd (ca. 514 m ü. NN) abfallend, wodurch sich eine Höhendifferenz von circa 30 Metern ergibt.

3.4 Bestehende Nutzung

Die Fläche des Plangebietes „Röte III“ wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Osten der Fläche grenzt ein Wohngebiet an. Diese Nutzung ist außerdem im südöstlich angrenzenden und gleichzeitig entwickelten Gebiet „Röte II“ geplant. Nördlich angrenzend an die Iselshauser Straße grenzt ein Gewerbegebiet an.

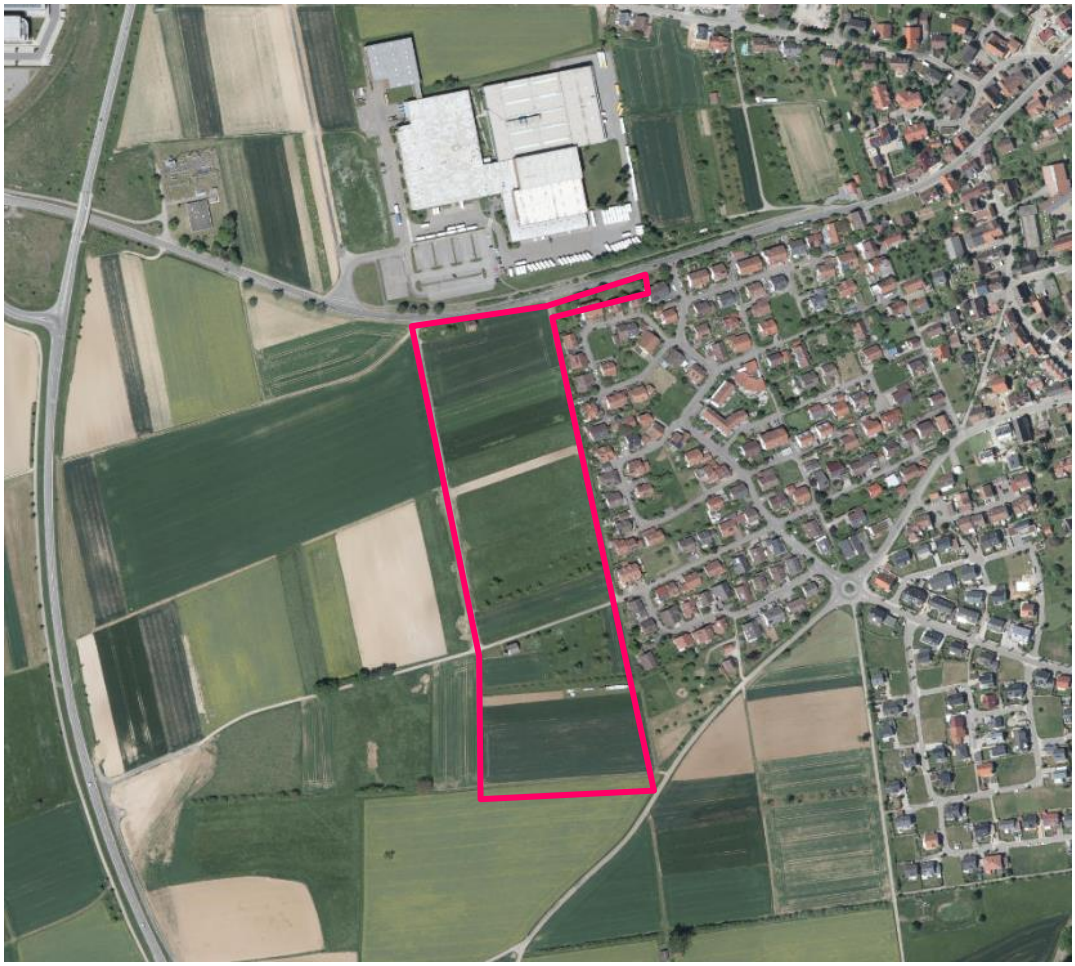


Abbildung 7: © 2020 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg mit Plangebiet in Rot.

3.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes, wie auch in den angrenzenden Flächen sind laut Darstellungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Biotope und Naturdenkmale vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg. Die entsprechenden Schutzbestimmungen und Verbote sind zu berücksichtigen. Auf die Ausführungen im Textteil wird verwiesen.

3.6 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1197/1, 1225/2, 1226,1227, 1227/2,1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234/1, 1234/2, 1235,1236, 1236/1,1237, 1238, 1238/1, 1239, 1240, 1242, 1244, 1245, 1246,1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1254, 1255, 1256, 1257, 1257/1, 1258, 1259, 1260

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 1192, 1225/1, 1225/5, 1248/1, 1400/1, 1592/1.

Abbildung 8: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Schwarz.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Grundlage für die städtebaulichen Konzepte „Röte II“ und „Röte III“ waren zunächst die Flächendarstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der die Erweiterungsflächen seit Jahrzehnten planerisch vorsieht.
Grundsätzlich sehen die Konzepte die Erweiterung der im Osten bereits bestehenden Wohngebiete vor und entwickeln diese weiter. Insgesamt betrachtet überplanen die Konzepte „Röte II“ und „Röte III“ ca. 13,3 Hektar, wobei das Plangebiet „Röte II“ ca. 6,5 ha umfasst und „Röte III“ 6,8 ha.

Das Gebiet „Röte III“ unterliegt im nördlichen Bereich den Einwirkungen der Nagolder Straße L 1361 und der Iselshauser Straße K 1026 als Hauptverkehrsachse zwischen Mötzingen und Richtung Nagold. Außerdem befindet sich im direkten Anschluss, nördlich der Iselshauser Straße, ein Gewerbebetrieb der ebenfalls im Rahmen der Planung Berücksichtigung finden musste. Des Weiteren bietet sich dieser Standort für wohnverträgliche gewerbliche und ergänzende Nutzungen an, die den neuen Ortseingang Mötzingens markieren.

Abbildung 9: Städtebauliches Konzept „Röte II“ (rot) und „Röte III“ (blau), Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 01.06.2022.

4.2 Erschließung

Die Haupterschließung der Gebiete erfolgt über **Sammelstraßen** die an die Iselshauser und an die Vollmaringer Straße anknüpfen und in das Plangebiet weitergeführt werden. Im Gebiet „Röte III“ mündet diese Sammelstraße in eine **Wohnstraße** die das gesamte Gebiet von Nord nach Süd durchquert und zum neuen Knotenpunkt Vollmaringer Straße im westlichen Teil der „Röte II“ führt. Ein weiterer Anschluss an das bestehende Straßennetz im Gebiet „Röte III“ ist am Unteren Bühlweg vorgesehen.

Ausgehend von dem neuen Knoten Vollmaringer Straße führt die geplante Wohnstraße in einer Schleife durch das Gebiet „Röte II“ hindurch und schließt schließlich wieder mit der Vollmaringer Straße südwestlich des Kreisverkehres Brunnenstraße, Vollmaringer Straße, In der Röte an. Die Wohnstraßen werden durchgängig, abwechselnd einseitig, mit **Fußwegen** in einer Breite von 2,2 m bis 2,35 m begleitet. An Engstellen beträgt die Straßenbreite 4,5 m, ansonsten werden Straßenbreiten von mindesten 5,5 bis 6,0 m vorgesehen.

Die untergeordnete Erschließung der einzelnen Quartiere erfolgt durch **Wohnwege**, die größtenteils in Schleifen angelegt werden. Im Gebiet „Röte II“ wird hiermit auch eine zusätzliche Verbindung zwischen der Wohnstraße geschaffen. Im äußersten Südosten werden zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen für PKW vorgesehen. Die Wohnwege werden wie auch die Wohnstraßen in unterschiedlichen Teilabschnitten verengt und aufgeweitet. Dies geschieht durch die Anlage von öffentlicher Parkierung und der Gestaltung von Straßenbegleitgrün. An Engstellen wird die Straßenbreite bis auf 4,5 m verjüngt. An Stellen mit Begegnungsverkehr werden auch hier Straßenbreite von 5,5 m bis 6,0 m vorgesehen. Die Wohnwege werden als **Mischverkehrsfläche** angelegt, d.h. alle Verkehrsteilnehmer teilen sich die Verkehrsflächen ohne separate Anlage eines Fußweges. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Komplettiert wird das Erschließungsnetz durch **Fuß- und Radwege**. Diese dürfen stellenweise sonst nur durch landwirtschaftlichen Verkehr und durch Fahrzeuge zur Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Grün- und Entwässerungsanlagen befahren werden.

Der **ruhende Verkehr** wird sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. An Standorten, wo mit Besucherverkehr zur rechnen ist, z. B. Spielplatz und geplanter Kindergarten, wird entsprechend des angenommenen Bedarfes eine größere Anzahl an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung gestellt. Insgesamt werden in den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“ bei einem ermittelten Bedarf von ca. 63 öffentlichen Stellplätzen ca. 104 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

4.3 Nutzungskonzept

Die städtebaulichen Konzepte sehen ein Gebiet vor, das vorwiegend dem **Wohnen** dient. Im Norden des Gebietes „Röte II“ wird als Auftakt in das Gebiet eine Gemeinbedarfsfläche für die Realisierung eines neuen **Kindergartens** / **Kindertagesstätte** eingeplant, um den entstehenden Bedarf der neuen Bewohner in den Gebieten decken zu können. Grundsätzlich sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) denkbar, die im Bebauungsplan zugelassen werden, aber nicht konkret verortet sind. Dies gilt z. B. auch für das Thema des sozialen Wohnungsbaus.

Wie eingangs erläutert befindet sich der nördliche Teilbereich des Gebietes „Röte III“ im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm. Aus diesem Grund findet eine Abschichtung der Nutzungen statt. Zwischen den emissionsträchtigen Nutzungen und den neuen Wohnquartieren wird ein **urbanes Gebiet** gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehen, dass in Teilbereichen einen gewerblichen und einen wohnbaulichen Schwerpunkt bildet. Dies unterstützt auch das Ziel einen neuen Ortseingang nach Mötzingen mit unterschiedlichen Nutzungen zu etablieren.

4.4 Bautypologien

Bei der Anordnung der Bautypologien wird auf eine Angebotsmischung gesetzt, die sowohl einen positiven Beitrag zu einem vielfältigen Quartiersgefüge als auch zur Vermarktung leistet. Herausforderung dabei ist, trotz Vielfalt eine sinnfällige Ordnung und zusammenhängende Nachbarschaften zu bilden.

Auftakt in das Gebiet „Röte II“ bildet der neu geplante **Kindergarten,** der als Solitär wirken soll. Dieser bildet den Eingang in das neue Quartier, sodass diesem Baustein eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität beigemessen wird. Dieser größeren Kubatur folgend, sind entlang der Vollmaringer Straße im neuesten Entwurfsstand anstelle von bisher vier (Stand Bebauungsplanvorentwurf), acht **Mehrfamilienhäuser** vorgesehen. Aufgrund der Anregungen der Landes- und Regionalplanung wurde das städtebauliche Konzept weiter nachverdichtet. Vor allem am Gelenk zwischen den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“, können nun nochmals weitere Mehrfamilienhausstandorte angeboten werden. In Summe, mit den Gebäuden in den geplanten urbanen Gebieten, können so insgesamt **20 Mehrfamilienhäuser** (bisher 15) mit etwa **127 Wohneinheiten** umgesetzt werden. Für diese Gebäude wird im Bebauungsplan eine Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen vorgesehen, um sicher zu stellen, dass an diesen Standorten auch eben diese geplanten Wohnformen entstehen. Durch einen vergrößerten Grenzabstand, über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus, wird im Bereich des urbanen Gebietes eine Beeinträchtigung der im Osten bestehenden Einzelhäuser ausgeschlossen.

In den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“ werden für alle Bauweisen Standorte vorgesehen, die die Räume gliedern und eigenständige Nachbarschaften zusammenfassen. Südlich des geplanten Kindergartens und im Südosten der „Röte III“ werden dichte, aber kleingliedrige Wohnformen mit **Reihenhäusern** angeboten. Auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 160 m² bis ca. 300 m² können insgesamt, bei Umsetzung des Konzeptes, **16 Reihenhauseinheiten** realisiert werden.

In den übrigen Teilbereichen werden **Einzel-** (ca. 100 Grundstücke) und **Doppelhaus**grundstücke (ca. 40 Grundstücke) angeboten.

In den zentralen Bereichen der Gebiete wird weitestgehend die Wahlmöglichkeit zwischen einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung gegeben. In den direkten Randbereichen zu den bestehenden Wohnquartieren und in den Randbereich im Übergang zur freien Landschaft werden stringentere Vorgaben hinsichtlich geplanten Gebäudehöhen, -richtungen und -bauweisen gemacht, um die Außenwirkung der Gebiete zu steuern und einen verträglichen Übergang zu gewährleisten. Dies spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bautypologien lassen sich in den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“ ungefähr **313 Wohneinheiten** umsetzen. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,4 Einwohner / Wohneinheit lässt sich somit Wohnraum für etwa 751 Personen schaffen. Dies entspricht einer **Bruttowohndichte** von 50 bis 63 Einwohnern je Hektar (in Summe über „Röte II“ und „Röte III“ 57 EW / ha).

Berücksichtigt man bei der vorgenannten Betrachtung die innerhalb der Geltungsbereiche befindlichen Bestandsflächen (insbesondere Erschließungsflächen von Straßen und Wegen, bestehende Grün- und Spielplatzflächen) wird eine **Bruttowohndichte** von **55** bis **68 Einwohner je Hektar** (in Summe 61 EW / ha) erreicht.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben der Regionalplanung mit 55 Einwohnern je Hektar eingehalten sind. Auf die weiteren

Ausführungen in der Begründung zu raumordnerischen Themen in Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

4.5 Grünstruktur

Zentraler Grünbereich zwischen den Gebieten „Röte II“ und „Röte III“ bildet der bestehende **Spielplatz** in „Röte „II“. Dieser dient vor allem als Spiel-, aber auch als Erholungs- und Verweilfläche. Dieses bereits bestehende Potential wird weiter ausgeschöpft und qualifiziert. Durch die neue Wegevernetzung wird dieser in das Quartier einbezogen und durch Querungshilfen für Fußgänger sicher erreichbar gemacht.

Ausgeprägtes **Straßenbegleitgrün** mit Pflanzbeeten und Baumquartieren strukturieren und gliedern den öffentlichen Raum. Im Süden des Gebietes „Röte II“ ist ein **Retentionsbereich** geplant, der sich über die gesamte Länge des Gebietes erstreckt und so die Einbindung in den Landschaftsraum ermöglicht. Auch die privaten Randgrundstücke entlang der Gebietsränder werden durch Pflanzvorgaben eingegrünt.

5 Technische Infrastruktur

5.1 Trinkwasserversorgung

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird im Buchenweg und im Unteren Bühlweg an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

5.2 Wasserentsorgung

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Mischsystem eingerichtet. Das Schmutzwasser wird mit neuen Leitungen über die Wohnwege in die neuen Mischwasserleitungen in der Sammel- und Wohnstraße geleitet, welches über „Röte „II“ dem bestehenden System zugeführt werden.

Entsprechend der topografischen Gegebenheiten wird das Regenwasser von Norden des Gebietes „Röte III“ über ein Leitungsnetz in die Regenrückhaltebecken im Gebiet „Röte II“ geleitet. Im weiteren Verlauf wird das hierin gesammelte Wasser dem Haldengraben zugeführt. Die Becken werden soweit als möglich naturnah angelegt und eingegrünt.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden auf den Privatgrundstücken Retentionszisternen mit zusätzlichem Nutzvolumen eingebaut.

5.3 Telekommunikation / Medien

An das bestehende Leitungsnetz kann angeschlossen werden. In den Bestandsstraßen verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Es besteht grundsätzliches Interesse der Leitungsträger ein glasfaserbasiertes Leitungsnetz auszubauen.

5.4 Gasversorgung

In den angrenzenden Bestandsgebieten sind bereits Erdgasversorgungsleitungen vorhanden. Die Erweiterung des bestehenden Netzes wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Versorgungsträger geprüft.

5.5 Stromversorgung

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom sind im Plangebiet zwei Umspannstationen vorgesehen, die an das bestehende Netz im Buchenweg und im Unteren Bühlweg angeschlossen sind. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

5.6 Müllentsorgung

Grundsätzlich sind die in der Planung vorgesehenen Straßen so ausgelegt, dass diese durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahren werden können. Müllbehälter müssen an den Abholtagen im Bereich der privaten Grundstücke zur Abholung bereitgestellt werden. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser werden zentrale Müllbehälterstandorte vorgesehen, die angefahren werden können.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Verkehrsgutachten

Die Bearbeitungen des städtebaulichen Konzeptes wurde in enger Abstimmung mit Fachingenieuren durchgeführt. Unter anderem wurden durch die BERNARD Gruppe ZT GmbH, Aalen die verkehrsplanerischen Themen geprüft und Empfehlungen erarbeitet, die im aktuellen Stand der Planung berücksichtigt wurden.

Neben der Prüfung der Qualitätsstufen der Knotenpunkte, wurden auch die Verkehrsmengen ermittelt, die durch die Entwicklung der Plangebiete hervorgehen. Auf die Ergebnisse der Verkehrsprognose und Folgeabschätzung Verkehrsnetz der BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stuttgart, 26.01.2021 wird verwiesen.

6.2 Schalltechnisches Gutachten

Durch das Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, wurde eine schalltechnische Untersuchung für beide Plangebiete „Röte II“ und „Röte III“ durchgeführt.

Im Gutachten wurden sowohl die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehrslärm als auch aus der gewerblichen Nutzung nördlich der Iselshauser Straße betrachtet. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle oder -wände, passiven Maßnahmen, wie Schallschutzfenstern, grundsätzlich vorzuziehen. Generell sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Schallschutzbauwerke in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit klein zu halten. Ein effektiv abschirmendes Schallschutzbauwerk sollte deshalb möglichst

nahe an der Straße verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzwälle oder Wände) erscheinen für die vorgesehene Bebauung aus fachgutachterlicher Sicht jedoch nicht sachgerecht, da:

- eine geringe Anzahl an begünstigten Personen (1. Baureihe im Plangebiet) zu erwarten ist,
- die Gesamtkosten (Investitions- und Nachfolgekosten) eines Schallschutzbauwerks (insb. zum Schutz der 1. Baureihe im Plangebiet) i.d.R. außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen,
- durch die im Plangebiet vorgesehene Erschließungsstraße zur Iselshauser Straße (Kreisstraße K 1026) und die dadurch erforderlichen Sichtverhältnisse kein durchgehendes Schallschutzbebauwerk entlang der Iselshauser Straße errichtet werden kann. Damit kann auch der Schall im Plangebiet nicht effektiv abgeschirmt werden,
- insbesondere aus den oberen Geschosslagen von im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden auch bei der Errichtung von sehr hohen Schallschutzbauwerken (nach wie vor) eine direkte Sichtverbindung zur Straße bestehen bleibt und der Schall bei einer freien Sichtverbindung zur Straße nicht effektiv gemindert werden kann.

Der erforderliche Schallschutz für im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Räume ist deshalb mit passiven Maßnahmen sicherzustellen.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart gemäß Nr. 7 DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Im Rahmen der schalltechnsichen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 flächenhaft bei Berechnung mit freier Schallausbreitung im Plangebiet ermittelt.

Seit der baurechtlichen Einführung der DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 müssen Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt werden. Die Anforderung zur Darstellung in der Planzeichnung entfällt, da der erforderliche passive Schallschutz gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB – Baden-Württemberg (auch ohne den Bebauungsplan) nach DIN 4109 1, Ausgabe Juli 2016 zu bemessen ist.

Auf die Darstellung der Lärmpegelbereiche und die detaillierten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Frank Dröscher, Tübingen, 31.07.2020 wird verwiesen.

6.3 Artenschutz

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde zunächst eine Relevanzprüfung durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgten im Jahr 2020 vertiefte Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Reptilien sowie für das Ackerwildgras Dicke Trespe. Im Jahr 2021 erfolgte ergänzend eine Untersuchung der Fledermäuse. Das Kartiergebiet umfasste das Plangebiet sowie den angrenzenden Kontaktlebensraum.

Bei der Untersuchung der Fledermäuse wurden sechs unterschiedliche Arten nachgewiesen. Fünf Arten nutzen das Plangebiet und die Umgebung i. W. als Jagdrevier. Hinweise auf eine Wochenstube oder ein Paarungsquartier bestanden nicht; ein Baum kann ggf. als Winterquartier genutzt werden. Eine Fledermausart wurde lediglich durch ihren Kot in der südlichen Scheune nachgewiesen.

Innerhalb der Ackerflächen wurde ein Revier der Feldlerche kartiert. Ein weiteres Revier befindet sich westlich des Plangebiets, es wird durch Kulissenwirkung beeinträchtigt. Die Obstbäume im Plangebiet bietet Brutmöglichkeiten für typische, noch weit verbreitete Vogelarten, u. a. Meisen und Feldsperling. An der südlichen Scheune brütete ein Turmfalke, in einem Nistkasten.

Für Zauneidechse und Dicke Trespe lagen keine Nachweise vor.

Aus der vertieften Untersuchung ergeben sich artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen, die zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Auf die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung der HPC AG, Rottenburg a. N. vom 09.11.2021 wird verwiesen.

6.4 Kampfmittel

Von der Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, wurde eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrund durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 m -Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Weitere Untersuchungen werden empfohlen. Auf die Ausführungen der genannten Untersuchung vom 17.09.2020 wird verwiesen.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht von König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 11.08.2022, als Anlage zum Bebauungsplan, wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. Somit steht die **Wohnnutzung** im Vordergrund der geplanten Nutzungen. **Kirchliche**, **kulturelle**, **soziale**, **gesundheitliche** und **sportlichen Zwecken** dienende Anlagen sind grundsätzlich wohnverträglich und sollen die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken.

Die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden **Läden**, **Schank-** und **Speisewirtschaften** sowie **nicht störende Handwerksbetriebe** werden ausgeschlossen, da sie der gewünschten Gebiets-charakteristik nicht entsprechen. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind in der Nähe in der Ortsmitte vorhanden und reichen aus, um auch die neuen Gebiete abzudecken. Am vorliegenden Standort soll kein neues Versorgungszentrum entstehen, sodass diese Nutzungen nicht zugelassen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Ziel ist, die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum im Gebiet. Beherbergungsbetriebe für temporäre Wohnnutzungen entsprechen nicht den städtebaulichen Vorstellungen für das Plangebiet und werden somit ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Auch hier gilt dieselbe Begründung wie zum Ausschluss von Handwerksbetrieben. Für die Wohnnutzung prädestinierte Flächen sollen vorrangig dem Wohnen überlassen werden.

Anlagen für Verwaltungen: Diese werden ausgeschlossen, da sie für das umgebende Gebiet untypisch sind. Auch hierbei liegt der Fokus immer auf der Schaffung von Wohnraum und anderer allgemein wohngebietstypischer und –verträglicher Nutzungen. Der Bedarf an Fläche, auch für nur kleine ortsbezogene Verwaltungen wird an diesem Standort nicht gesehen, da sich der Ortskern Mötzingens in unmittelbarer Nähe befindet.

Gartenbaubetriebe: Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen wie die anderen ausgeschlossenen Handwerks- und Gewerbetriebe durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Diese entsprechen nicht der ortstypischen Charakteristik der näheren Umgebung.

Tankstellen: Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den

städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der notwendige Bedarf kann an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden.

A1.2 MU – Urbane Gebiete

Gemäß der rechtlichen Grundlage des § 6a BauNVO *„dienen urbane Gebiete dem Wohnen **sowie** der Unterbringung von Gewerbebetrieben **und** sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“*.

Wie unter Ziffer 4.3 Nutzungskonzept beschrieben, soll im nördlichen Teilbereich des Gebietes „Röte III“ eine Auftaktsituation mit einer genutzten Mischung etabliert werden. Durch die direkte Lage an der Iselshauser Straße ist der Standort vor allem auch für gewerbliche Nutzungen prädestiniert, da hier eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz vorhanden ist. So lässt sich gewerblicher Verkehr aus der bebauten Ortslage fernhalten. Als Tor zu Mötzigen sind hier untergeordnet auch kleinflächiger Einzelhandel sowie andere Einrichtungen des täglichen Lebens denkbar.

Im Vergleich zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO, muss im urbanen Gebiet keine gleichgewichtige Nutzungsmischung vorhanden sein. Dies ermöglicht die konkrete Steuerung von Nutzungsschwerpunkten im Gebiet selbst sowie darüber hinaus auch Geschossweise.

In allen Bereichen werden Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzung sowie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, um den grundsätzlichen Anforderungen an ein urbanes Gebiet gerecht zu werden. Um vor allem auch die direkte Nachbarschaft zu den Bestandsgebieten zu würdigen bzw. Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden in allen Teilbereichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen ausgeschlossen.

In den einzelnen urbanen Gebieten werden dann einzelne Nutzungsschwerpunkte gebildet bzw. aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung Einschränkungen vorgesehen.

Im MU 1 sollen sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen zugelassen werden, unabhängig von ihrer Geschosslage. Dies steht im Zusammenhang mit dem Bedürfnis z. B. von Handwerksbetrieben ihre Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu ihrer gewerblichen Nutzung unterzubringen. Da dies oft nicht nur geschossweise umgesetzt wird (Handwerksbetrieb im Erdgeschoss, Wohnnutzung im darüberliegenden Obergeschoss), werden in diesem Bereich beide Nutzungen gleichgewichtig zugelassen..

Im MU 2 sind sowohl reine Geschäfts- und Büronutzungen als auch reine Wohnnutzungen zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen somit bei mehrgeschossiger Bauweise mit anderen Nutzungen kombiniert werden.

Auch im MU 3 sind Wohnnutzungen und Geschäfts- und Büronutzungen zulässig, die weniger lärmintensiv sind. Sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften werden hier gänzlich ausgeschlossen um aus Rücksicht auf die angrenzenden allgemeinen Wohnnutzungen einen Puffer einzurichten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen berücksichtigen die bauliche Struktur im angrenzenden östlich gelegenen Wohngebiet. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt. Durch die Festlegung einer Mindestanzahl an Vollgeschossen im Bereich A_2, A_3 und E wird der regionalplanerischen Vorgabe der Bruttowohndichte Rechnung getragen. Die städtebaulich gewünschte Durchmischung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern, werden durch die differenzierten Festsetzungen berücksichtigt.

A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt. Bei der Wahl des Maßes der baulichen Nutzung wurden sowohl die Bestandsgebäude im angrenzenden Bereich als auch der Übergang in die freie Landschaft berücksichtigt. Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im urbanen Gebiet werden die Orientierungswerte für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zugelassen, um die Flächen im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden effektiv zu nutzen. Um den Bau von Tiefgaragen zu unterstützen, werden für diese größere Überschreitungsmöglichkeiten zugelassen. Im Urbanen Gebiet wird der Systematik des § 19 Abs. 4 BauNVO folgend, eine Überschreitung um 50 %, allerdings aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0.6, bis 0.9 zugelassen.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für die allgemeinen Wohngebiete in den Bereichen B, C und D werden grundsätzlich zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dabei können durch die Festsetzungen zu First- und Traufhöhen wahlweise zwei „vollwertige“ Geschosse oder ein ausgebautes Dach als Vollgeschoss realisiert werden. Im Bereich B wurde die First- und Traufhöhen reduziert um den Übergang zum Bestandsgebiet harmonisch wirken zu lassen. Hier steht die Realisierung des Gebäudes mit Kniestock und ausgebautem Dachgeschoss im Vordergrund.

In den Bereichen A_2, A_3 und E werden mindestens zwei und höchsten drei Vollgeschosse vorgegeben, da hier der Bau von Mehrfamilienhäusern im Vordergrund steht. Auch die übrigen Festsetzungen, z. B. zur Bauweise mit Mindestlänge zielt darauf ab, diese Gebäudetypologie an diesem Standort umzusetzen.

Im Bereich A_1 wird nur das Höchstmaß von drei Vollgeschossen festgesetzt, da hier auch gewerbliche Hallen mit einem Vollgeschoss realisiert werden können.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht eine flexible Bebauung der Grundstücke. Dabei sind wie vorhergehend

erwähnt sowohl Gebäude mit Kniestock als auch mit zwei vollwertigen Geschossen möglich bzw. gefordert. Die gewählten Maße sind vergleichbar mit den Vorgaben aus den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und ermöglichen somit eine gute Integration des Plangebietes in die bestehende Bebauungsstruktur, ohne die Anforderungen an aktuelle Baustandards außer Acht zu lassen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden zur Bemessung der Gebäudehöhen (fiktive) Bezugshöhen festgesetzt, die nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe gleichzusetzen sind. Die Festsetzung der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe wird für städtebaulich unbedeutend betrachtet, da untergeordnet einzustufen ist, wo genau der Eingang des zukünftigen Gebäudes liegt.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die zukünftige Straßenhöhe bzw. darüberliegend festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Wie bereits erläutert soll im gesamten Plangebiet eine Durchmischung von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern und gewerbliche Bauten in offener Bebauung entstehen. Planungsrechtlich kann in Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen unterschieden werden. Mehrfamilienhäuser sowie das klassische Einfamilienhaus fallen unter die Bauweise des Einzelhauses. Die städtebaulich gewünschten Gebäudetypologien werden in Zusammenhang mit der Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten für die Bereiche des individuellen Wohnungsbaus einerseits und der Festsetzung einer Mindestzahl der Vollgeschosse im Bereich der Mehrfamilienhäuser andererseits sichergestellt.

Um eine zu massiv in Erscheinung tretenden Bebauung im Bereich der Mehrfamilienhäuser zur vermeiden, wird für diese eine Längenbeschränkung von 25 m festgelegt. Um aber sicherzustellen, dass Mehrfamilienhäuser errichtet werden, wird auch eine Mindestlänge definiert.

Für gewerbliche Bauten wird die offene Bauweise festgesetzt. Hier gilt eine maximale Länge von 50 m.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist. Je nach Orientierung und Erschließung wurde darauf geachtet, dass ausreichend große Grünzonen entstehen, welche als private Garten- und Grünbereiche genutzt werden können. Diese sind überwiegend im südlichen bzw. westlichen Bereich der Baugrundstücke angeordnet.

Im Bereich A2 und A3 werden Mehrfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Einzelhäusern geplant. Um darauf Rücksicht zu nehmen, wird hier für das oberste Geschoss eine separate Baugrenze vorgesehen, die einen Größeren Abstand von der Grundstücksgrenze einhält. Der Abstand der Baugrenzen zu den östlichen Grundstücksgrenzen wurde dabei so gewählt, dass dieser rund doppelt so groß ist, wie es die Abstandsflächen nach Landesbauordnung, für die größtmögliche Gebäudehöhe, erfordern.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis 2,5 m und für sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis 1,5 m, ist in der städtebaulichen Konzeption begründet. Insbesondere bei den Baufeldern an den Plangebietsrändern werden die Freibereiche nach Westen bzw. Süden orientiert sein. Die streifigen Baufelder haben i.d.R. eine Tiefe von bis zu 15,0 m. Bei einer Regelgebäudetiefe von 10,0 m bzw. 12,0 m ist durch die Überschreitung die Errichtung einer Terrasse oder das Herausragen eines Balkons vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Außerdem besteht so die Möglichkeit das Gebäude flexibel innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zur verschieben. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze auf privaten Grundstücken beeinträchtigen den öffentlichen Straßenraum nicht. Aus diesem Grund werden diese flexibel geregelt und grundsätzlich überall innerhalb der Baugebiete zugelassen.

Im Bereich in dem Mehrfamilienhäuser geplant sind, ist der Bedarf an privaten Stellplätzen höher. Um zu vermeiden, dass oberirdisch zu große Flächen für deren Errichtung in Anspruch genommen wird und um sicher zu stellen, dass großzügige Grün- und Aufenthaltsbereiche rund um die Mehrfamilienhäuser entstehen, wird vorgegeben, dass der überwiegende Stellplatzbedarf in Tiefgaragen umzusetzen ist..

A4.3 Garagen

Garagen sollen, um das städtebauliche Bild nicht zu beeinträchtigen, einen gewissen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. So soll vermieden werden, dass an städtebaulich markanten Lagen, wie in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen und an Endpunkten von Straßenachsen der Freiraum durch Garagen dominiert wird. Durch den vorgegebenen Abstand zum Straßenraum wird sichergestellt, dass vor der Garage noch ein vorgelagerter offener Stellplatz oder Carport errichtet wird. Des Weiteren wird dadurch sichergestellt, dass der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und die Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren gegeben ist. Da in den Bereichen E (Mehrfamilienhäuser) ein größerer Stellplatzbedarf abzudecken ist und dieser größtenteils in Tiefgaragen unterzubringen ist, werden oberirdische Garagenanlagen ausgeschlossen.

A4.4 Carports

Auch für Carports werden Vorgaben gemacht, um ein problemloses Ein- und Ausfahren zu gewährleisten. Diese Vorgaben haben sich in der Praxis bewährt.

A4.5 Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen

Planerisches Ziel ist es vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser einen Großteil der privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Daher sind diese im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch einen von den Tiefgaragen einzuhaltenden Mindestabstand von 2,5 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, wird ausreichend Abstand zum Straßenkörper / für den Unterbau der Straßen, eingeräumt. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen gilt nicht für Zufahrten / Rampen zu den Tiefgaragen. Diese können direkt an die Verkehrsflächen anschließen.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Kellerräume und sonstige Nebenräume unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Fahrradräume) soll den Bauherren für die Organisation der Kellerräume und der Stellplätze in den Tiefgaragenausreichend Spielraum bieten. Es ist denkbar, dass Kellerräume nicht direkt unter dem Gebäude angeordnet werden, sondern unterhalb der nicht überbaubaren Außenanlagen. Dies soll durch die Festsetzung möglich sein.

A4.6 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen und insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser größere Anlagen gebraucht werden.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung, einem harmonischem Straßenraum und der Ausbildung von Quartiersrändern. In den zentralen Bereichen des Plangebietes werden diesbezüglich keine Vorgaben gemacht und somit eine flexiblere Bebauung ermöglicht.

A6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Die Festsetzungen unterstützen die bereits unter A4.2 bis A4.4 ausgeführten städtebaulichen Ziele.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Bereichen B, C und D soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihen entstehen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gebiete wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise auch die gestalterische Qualität des Gebiets gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Parkplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. Für die Bereiche, in denen eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, wird bewusst auf die Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet, um der gewünschten Dichte nicht entgegen zu stehen.

Die Zahl der Wohneinheiten wird anhand der einzelnen Gebäudetypen festgesetzt. Dabei gelten folgende Definitionen: ein Doppelhaus besteht aus zwei Doppelhaushälften, eine Hausgruppe / Reihenhaus besteht aus mehreren Hausgruppeneinheiten.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Für die innere Erschließung des Plangebiets wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen keine Trennung in Straßenverkehr und Fußgängerverkehr getroffen. Diese Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Die Flächen, die dem Fuß- und Radwegeverkehr mit landwirtschaftlichem Verkehr vorenthalten bleiben sollen, werden jedoch gesondert geregelt.

A8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

Die Flächen für öffentliche Parkplätze werden im zeichnerischen Teil festgesetzt, da das Parkierungskonzept und die damit verbundenen Auswirkungen, z.B. Einschränkung der Ein-/Ausfahrtsmöglichkeiten auf die Baugrundstücke, eindeutig geregelt werden soll.

A8.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle

Die Fläche dient der Umsetzung einer Bushaltestelle.

A8.4 Öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Die festgesetzten Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege berücksichtigen bzw. binden an die bestehenden Wegeverbindungen an und sichern somit die

gebietsübergreifende Ein- und Anbindung. Die Wege werden so ausgestaltet, dass ein Befahren durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und für Revisionszwecke möglich ist.

A8.5 Verkehrsgrünflächen

Die Festsetzung der Verkehrsgrünflächen berücksichtigt die zur Verkehrsfläche gehörenden Böschungsbereiche, Bereiche, die die Straßenverkehrsfläche u.a. von Fuß- und Radwegen trennt, Baumquartiere o. ä. in der Summe jedoch zur Verkehrsfläche gehören.

A9 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Innerhalb der festgesetzten Fläche soll eine Trafostation zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität umgesetzt werden. Dies wird somit bauplanungsrechtlich gesichert.

A10 Müllbehälterstandorte

Da nicht alle Grundstücke durch das Müllfahrzeug angefahren werden können, dies betrifft den Bereich der geplanten Reihenhäuser, werden entlang der anfahrbaren Straßen Müllbehälterstandorte für die temporäre Bereitstellung von Behältern vorgegeben. Somit ist die geregelte Entsorgung sichergestellt und wird in das städtebauliche Bild integriert.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Ver- und Entsorgungskonzept, das unter Ziffer 5 beschrieben wurde.

Sie dienen zudem dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser.

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten, von wo aus es gedrosselt dem natürlichen Vorfluter (Haldengraben) zugeführt wird. Durch die Maßnahme werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden.

Da das Bebauungsplangebiet innerhalb der Schutzzone IIIA eines Wasserschutzgebiets liegt und die schützenden Deckschichten teilweise nur eine sehr geringe Mächtigkeit aufweisen, sind Beläge von Flächen, von denen aus Schadstoffe in das Niederschlagswasser gelangen können, wasserdicht auszubilden oder über belebte Bodenschichten natürlich zu filtern.

Der Ausschluss von offenporigen Belägen trägt der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Rechnung und dient somit dem Grundwasserschutz.

A11.2 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A11.3 Tiefgaragenbegrünung

Siehe Begründung zu A11.2 Dachbegrünung.

A12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

A12.1 Abstände von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbaren Anlagen zu schutzbedürftigen Räumen

Luft-Wärmepumpen und vergleichbare Anlagen können in der Regel genehmigungsfrei installiert werden. Sie müssen so betrieben werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen und die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Bei den gesetzlichen Lärmschutzvorgaben handelt es sich um Betreiberpflichten, die im Verantwortungsbereich des Bauherrn liegen. Da es bei diesen Anlagen jedoch immer wieder zu Beschwerden wegen Lärm kommt, insbesondere in eher dicht bebauten Wohngebieten, wird zum vorbeugenden Lärmschutz in der Nachbarschaft die Festsetzung zu den einzuhaltenden Abständen getroffen.

A13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für

Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A13.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Gehölze erfüllen wichtige Funktionen als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Weiterhin dienen sie der Gliederung und Gestaltung des Landschaftsbilds. Neu gepflanzte Bäume benötigen mehrere Jahre, bis sich eine Krone entwickelt, die diese Funktionen erfüllt. Daher sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu schützen

Pflanzbindung 2 (pb 2) – Strauchhecken

Der dichte Gehölzstreifen dient als gliedernde Struktur zwischen Fuß-/Radweg und Straße. Das Blattwerk von Gehölzen entlang von Straßen bindet Staub und trägt dadurch zur Verbesserung der Luftqualität bei.

A13.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Pflanzzwang 2a (pz 2a) – Randeingrünung – Strauchhecke

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten**.**

Pflanzzwang 2b (pz 2b) – Randeingrünung – Fläche für Baumpflanzungen

Die Anpflanzung von Bäumen dient der Gestaltung des Gebietsrands und optischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Eingrünung Garagen

Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden nur in für sie festgesetzten Flächen zugelassen. Diese Flächen befinden sich meist direkt neben öffentlichen Wegen. Der Bau von grenzständigen Garagen soll an öffentlichen Fuß- und Radwegen aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden,

da so eine optische Verschmälerung des öffentlichen Raumes entsteht. Die festgesetzten Flächen für Garagen halten weitestgehend einen Mindestabstand von 0,8 m ein. Dieser Bereich soll, wenn Garagen in den Flächen errichtet werden, begrünt werden.

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht räumlich verortet)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Begrünung günstig beeinflusst. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

A14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

A15 Höhenlage

Damit die Gründungstiefen der Gebäude nicht zu tief in die für den Grundwasserschutz wichtigen geologischen Schichten des oberen Muschelkalkes hineinreichen, ist die Oberkante der Bodenplatte des Kellergeschosses auf maximal 2,50 m unter der bestehenden Geländehöhe festgesetzt

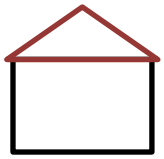
9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachform / Dachneigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehre Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. In den direkten Übergangsbereichen zur Landschaft werden striktere Vorgaben gemacht, da dies die positive Außenwirkung des Plangebietes unterstütz. In den zentralen Bereichen werden mehr individuelle gestalterische Freiheiten zugelassen soweit sie in das Gesamtkonzept passen.

Dachform: Flachdach



Dachform: geneigtes Dach

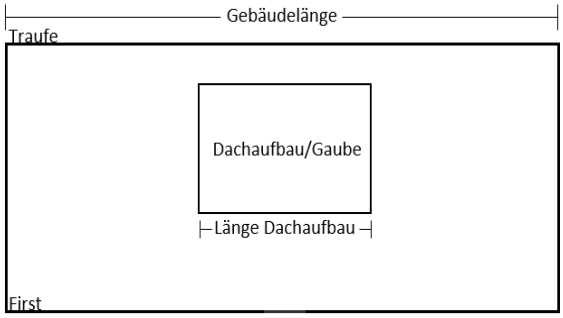
B1.2 Dachdeckung

Der Ausschluss der genannten Materialien dient der Gestaltung des Plangebietes und verhindert somit negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtbild.

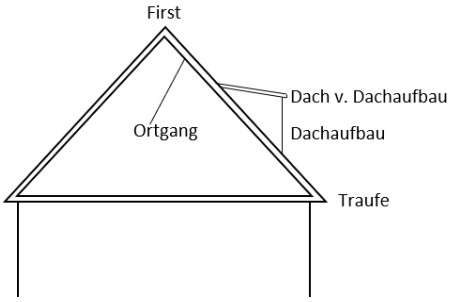
B1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten / Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.



Skizze: Länge der Dachaufbauten



Skizze: Begriffe des Dachs

B1.4 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange des Gebiets berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung und der Verkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

Da im urbanen Gebiet auch Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen, die besondere Ansprüche an Werbeanlagen haben, werden hier gesonderte Regelungen getroffen.

Zur Beurteilung sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) heranzuziehen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Müllbehälterstandorte

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes.

B3.2 Einfriedungen

Die Regelung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

B3.3 Stützmauern

Durch topographische Gegebenheiten können Stützmauern zur Stabilisierung der Geländeoberfläche erforderlich werden. Dennoch sollen sie sich gestalterisch in den Charakter des Gebietes einfügen. Daher werden für Stützmauern entlang von öffentlichen Flächen Regelungen hinsichtlich Materialität und Höhe getroffen.

B4 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

B5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsleitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

B6 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze erforderlich.

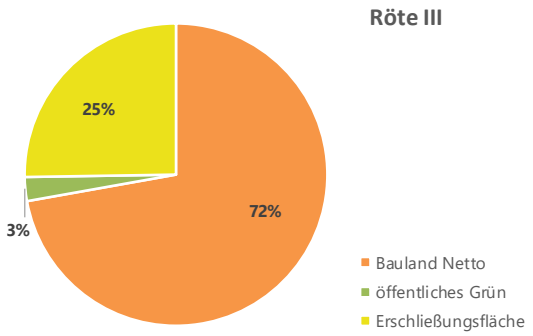
Die Erhöhung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bezieht sich lediglich auf Wohnnutzungen. Notwendige Stellplätze für andere Nutzungen (Büronutzungen, Gastronomie, Läden) bleiben davon unberührt. Hier gelten die einschlägigen Verordnungen.

B7 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen.

10 Flächenbilanz

RÖTE III			
Gesamtfläche	**67.800 m²**		100%
Bauland Netto	**48.951 m²**		72,2%
öffentliches Grün	**1.735 m²**		2,6%
davon Grünfläche nördl. Iselshauser Straße		1.060 m²	
davon interne Grünfläche		675 m²	
Erschließungsfläche	**17.124 m²**		25,3%
davon Grasweg am Westrand		1.171 m²	1,7%
davon bestehender Asphaltweg am Westrand		1.165 m²	1,7%
davon Wege entlang Iselshauser Straße		762 m²	1,1%
davon Iselshauser Straße Bestand		1.498 m²	2,2%
davon Iselshauser Straße mit Linksabbieger		824 m²	1,2%
davon interne Straßen, Wege & Stellpl.		11.638 m²	17,2%
davon geplanter Bushalt		66 m²	0,1%



11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Neugestaltung und Erschließung bebauter und unbebauter Grundstücke erforderlich, da die bestehenden Grundstücke mit der derzeitigen Einteilung die geplanten Nutzungen nicht zulassen. Inzwischen liegt von allen Eigentümern die Zustimmung zu den Bedingungen der Umlegung und Erschließung (unter anderem auch ein Baugebot innerhalb von 8 Jahren) vor. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.09.2020 hat der Gemeinderat beschlossen auf Grund von § 46 Abs. 1 BauGB die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des BauGB (§§ 45 bis 79 BauGB) angeordnet und einen nichtständigen Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches BauGB-DVO gebildet.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Mötzingen, den

……

Marcel Hagenlocher
Bürgermeister