

GEMEINDE MÖNCHWEILER

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kälberwaid – III. Bauabschnitt“

im Verfahren nach § 13b BauGB

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“

Projekt-Nr.

1862

Bearbeiter

M. Eng. M. Demirtas

M. Sc. E. Poser

Datum

31.05.2022

Interne Prüfung DW, 31.05.2022

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich.....	3
2.1 Standortalternativenprüfung.....	3
2.2 Lage, Abgrenzung, Größe.....	3
2.2.1 Lage innerhalb der Gemeinde Mönchweiler.....	3
2.2.2 Größe und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	5
2.3.1 Nutzungen.....	5
2.3.2 Erschließung.....	5
2.3.3 Immissionen.....	6
2.3.4 Ver- und Entsorgung.....	6
2.3.5 Impressionen Plangebiet.....	7
3. Übergeordnete Vorgaben	8
3.1 Regionalplanung.....	8
3.2 Flächennutzungsplan.....	10
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	10
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	11
4. Verfahren	12
5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	13
6. Planungsvarianten	14
6.1 Städtebauliche Variante 1 (Abb. links):.....	14
6.2 Städtebauliche Variante 2 (Abb. rechts):.....	15
6.3 Fazit:.....	15
7. Grundzüge der Planung.....	17
7.1 Erschließung:.....	17
7.2 Bebauung:.....	18
7.3 Klimaschutz:.....	19
7.4 Grün- und Freiraum:.....	19
8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	21

8.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	21
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ)	22
8.3	Bauweise	22
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
8.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	24
8.6	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	24
8.7	Verkehrsflächen	24
8.8	Versorgungsflächen	25
8.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	26
8.10	Öffentliche Grünflächen	27
8.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
8.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	28
8.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
8.14	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	28
9.	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	29
9.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	29
9.1.1	Dachgestaltung	29
9.1.2	Fassadengestaltung.....	29
9.2	Werbeanlagen.....	29
9.3	Grundstücksgestaltung	29
9.3.1	Einfriedungen.....	29
9.3.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	30
9.4	Versorgungsleitungen	30
9.5	Stellplatzverpflichtung	30
Abbildungsverzeichnis		Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches in Mönchweiler		4
Abb. 2: Lage des ca. 2,7 ha großen Geltungsbereichs		5
Abb. 3: Übergangsbereich „Kälberwaid II. BA“ (Bestand links auf dem Bild).....		7
Abb. 4: Nördlicher Bereich des Plangebiets.....		7
Abb. 5: Südlicher Bereich des Plangebiets.....		8
Abb. 6: Bestehender Wirtschaftsweg und künftige Erschließungsstraße		8
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“		9

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	10
Abb. 9: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete	11
Abb. 10: Kartenübersicht Wasserschutzgebiete	12
Abb. 11: Städtebauliche Varianten:	14
Abb. 12: beschlossene Städtebauliche Variante	16
Abb. 13: Nahwärmenetz	25
Abb. 14: Heizzentrale	26
Abb. 15: geplantes Retentionsbecken	26

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Mönchweiler mit derzeit rund 2.958 Einwohnern (Stand: 30.06.2021, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) liegt im Schwarzwald-Baar-Kreis, ca. 2 km nordwestlich der Kreisstadt Villingen-Schwenningen. Mönchweiler gehört der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg an und ist durch deren bewaldete Höhenlagen im westlich angrenzenden Schwarzwald sowie die östlich angrenzende Baar-Hochmulde geprägt. Mönchweiler ist eine attraktive Gemeinde, insbesondere zum Wohnen.

Die Einwohnerzahl Mönchweilers ist stark vom demographischen Wandel geprägt und stellt sich insgesamt leicht rückläufig dar. Während die Altersgruppen über 40 Jahren deutlich zunehmen, geht die Zahl der Einwohner unter 40 Jahren stark zurück. Der Altersdurchschnitt steigt dementsprechend an.

Mithilfe des neuen Baugebiets „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, dem demographischen Wandel innerhalb der Gemeinde entgegenzuwirken sowie der vorhandenen erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde mit einer Fläche von rund 2,7 ha und in direkter Ortsrandlage. Die Große Kreisstadt Villingen-Schwenningen ist rund 2 km Luftlinie entfernt. Die alltäglich genutzten Einrichtungen der zukünftigen Bewohner sind gut erreichbar. Die Gemeinschaftsschule der Gemeinde Mönchweiler ist rund 1 km und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf nur rund 80 m entfernt.

Eine wissenschaftliche Untersuchung des statistischen Landesamts Baden-Württemberg zeigt, dass ein familienfreundliches Wohnumfeld Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder, nachbarschaftliche Netzwerke sowie eine familienfreundliche Infrastruktur aufweisen sollte. Dabei wurde auch belegt, dass circa 60 % aller Familien ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung besitzen. Die Wohnqualität wird nicht nur vom Wohnungstyp, sondern auch durch die Wohnlage beeinflusst. Die wichtigsten Voraussetzungen für ein familiengerechtes Wohnen und hohe Lebensqualität von Familien sind:

- Bezahlbarer Wohnraum in entsprechender Größe und Qualität,
- Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, nachbarschaftliche Netzwerke, familienfreundliche Infrastruktur,
- attraktives und bewegungsförderndes Wohnumfeld: Ausreichend Raum für Fuß- und Radfahrer (Bewegungsflächen), Minimierung der Gefahrenquellen für Fußgänger (MIV), Spielplätze, Grünflächen,
- familiengerechte Infrastruktur.

(Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg „Familien in Baden-Württemberg- Familie und Wohnen, 2013)

Die unmittelbar an das Baugebiet „Kälberwaid II. BA“ angrenzenden Teilflächen der Flurstücke 296 sowie 289 sind sehr gut geeignet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sowie ein familienfreundliches Quartier zu ermöglichen.

Dementsprechend soll der Teilbereich des Flurstücks 296 und 289 als Wohnbaufläche „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ entwickelt werden. Andere potentielle Wohnbauflächen kommen insbesondere aufgrund mangelnder kurzfristiger Verfügbarkeit nicht in Frage. Da die Fläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und die Ausweisung als Wohnbaufläche geplant ist, kann der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

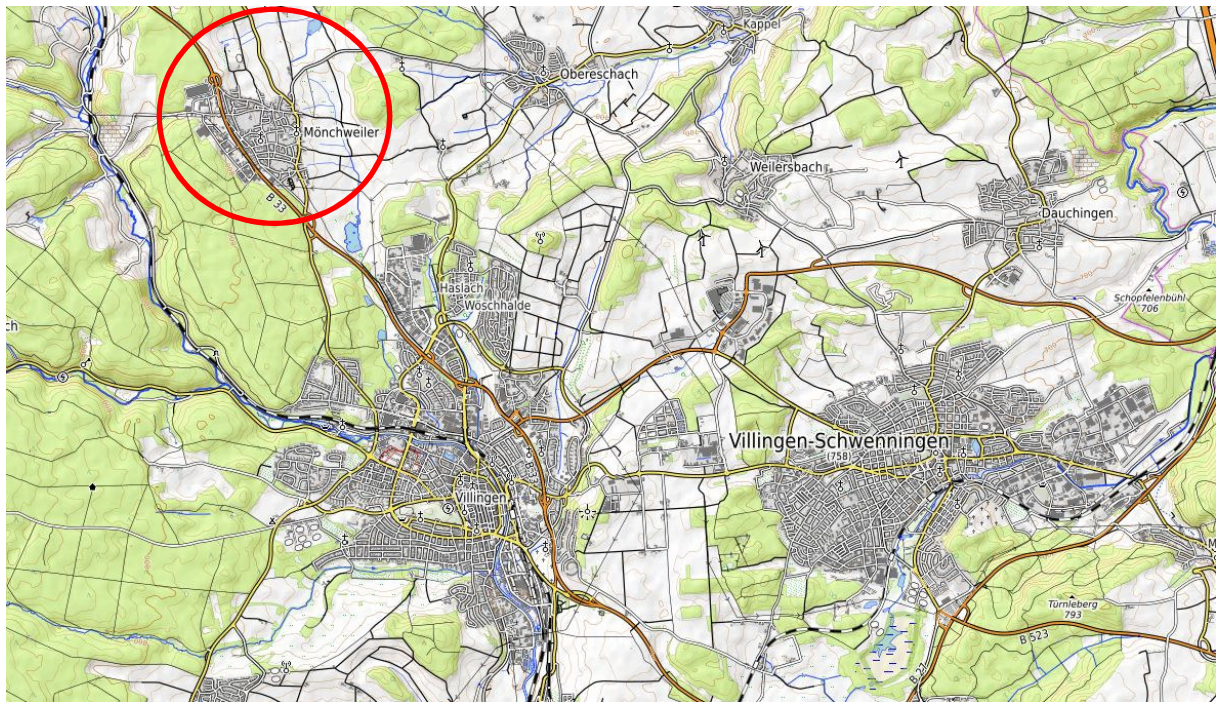
Der Bebauungsplan verfolgt dabei die nachstehenden allgemeinen Zielsetzungen und Grundzüge:

- Nutzung von an bestehende Wohngebiete anknüpfende Flächen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Schaffung von Wohnraum, insbesondere für Familien unter Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen,
- Entwicklung ruhigen Wohnens mit Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
- Klimaangepasste städtebauliche Entwicklung,
- Orientierung der Bebauungstypologie an der Ortstypik.

Mit der Entwicklung des Baugebietes „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ soll die Entwicklung der Gemeinde Mönchweiler als Wohnstandort gestärkt werden. Die vielen Wiesen- und Wälder in der direkten Umgebung sowie die Nähe nach Villingen-Schwenningen machen Mönchweiler zu einem attraktiven Wohnstandort. Das Potential, das die Gemeinde Mönchweiler als Wohnstandort so attraktiv macht, soll bei den Planungen berücksichtigt werden und im Gebiet spürbar sein.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, beabsichtigt die Gemeinde Mönchweiler daher, im Zuge der Bauleitplanung weitere Wohnbauflächen auszuweisen und somit die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie von Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Damit sollen in der Gemeinde eine Vielfalt verschiedener Wohnformen, Größenordnungen und Preisklassen geboten werden, um verschiedene Bedarfe der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen gerecht zu werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ ist es somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues familienfreundliches Wohnquartier zu schaffen. Das Quartier soll verschiedene Wohnformen ermöglichen, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und angrenzende Strukturen berücksichtigen.

**Abb.1: Mönchweiler – Lage im Raum**

Quelle: Opentopo Map, 04.02.2019

2. Geltungsbereich

2.1 Standortalternativenprüfung

Zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen werden zunächst die geplanten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan geprüft: Alternative vergleichbare potentielle Wohnbauflächen im Gemeindegebiet kommen insbesondere aufgrund mangelnder kurzfristiger Verfügbarkeit nicht in Frage. Die Verhandlungen mit den Eigentümern sind seit Jahren nicht erfolgreich. Die Vorteile dieser Fläche sind außerdem, dass die Erschließung bereits vorhanden ist und eine sehr hohe Nachfrage bzgl. der Lage des Neubaugebietes besteht. Außerdem ist ein geringer Störfaktor bei den Erschließungsarbeiten zu erwarten, da der Geltungsbereich am Ortsrand liegt. Dementsprechend soll der Teilbereich des Flurstücks 296, 289 sowie der Teilbereich 295 (Wirtschaftsweg) als Wohnbaufläche „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ entwickelt werden.

2.2 Lage, Abgrenzung, Größe

2.2.1 Lage innerhalb der Gemeinde Mönchweiler

Das Plangebiet „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ liegt in südöstlicher Ausdehnung der Gemeinde Mönchweiler. Erreichbar ist das Plangebiet über die gleichnamige Straße „Kälberwaid“, einer an die überörtliche Erschließungsstraße „Hindenburgstraße“ (L181) angebundenen Anliegerstraße.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Wiese, welche teilweise als Streuobstwiese angelegt ist. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich befindet sich das Baugebiet „Kälberwaid II. BA“, bestehend aus Wohnbauflächen. Südwestlich angrenzend befindet sich das Mischgebiet „Kälberwaid I BA“ mit einem Lebensmitteldiscounter.

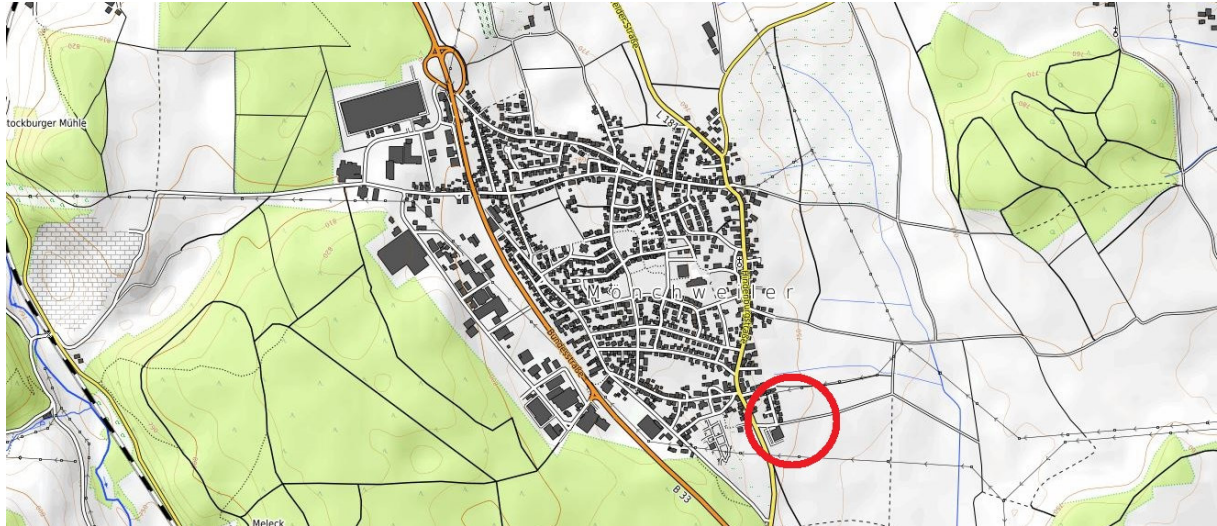


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches in Mönchweiler

Quelle: Opentopo Map, bhm, 04.01.2019

2.2.2 Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 2,7 ha. Konkret umfasst der Geltungsbereich Teilbereiche der Flurstücke 296 und 289 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 295 (Wirtschaftsweg).



Abb. 2: Lage des ca. 2,7 ha großen Geltungsbereichs
 Quelle: Katastergrundlage Gemeinde Mönchweiler, Darstellung bhm

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.3.1 Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden des Plangebiets grenzt der „Löwenweg“ an das Plangebiet. Im Süden befindet sich ein Feldweg. Im Westen schließen das bestehende Wohngebiet „Kälberwaid II. BA“ sowie ein Lebensmitteldiscounter an das Plangebiet an.

2.3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Straße „Kälberwaid“. Die Straße „Kälberwaid“ ist an die Hindenburgstraße angeschlossen, wodurch die Erschließung des Plangebiets gesichert ist. Im Plangebiet selbst besteht ein Wirtschaftsweg, der an die Straße „Kälberwaid“ anknüpft.

Durch die Lage des Plangebiets im Süden Mönchweilers besteht eine direkte überörtliche Verkehrsanbindung, u.a. an die Stadt Villingen-Schwenningen. Näher betrachtet sind eine direkte Busverbindung nach Villingen-Schwenningen mit ca. 13 Minuten Fahrzeit (3 Minuten Fußweg zur nächsten Bushaltestelle, welche 250 - 420 m entfernt von Kälberwaid – III. Bauabschnitt liegt), eine Kfz-Strecke von 5,5 km und 8 Minuten Fahrzeit sowie ein Fahrradweg von 5,8 km und 22 Minuten Fahrzeit gegeben.

2.3.3 Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz so weit wie möglich zu berücksichtigen.

In einem von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Schallgutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht und beurteilt.

Das Schallgutachten kam zum Ergebnis, dass auch nach der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nicht überschritten werden.

Lediglich die südlich der erweiterten Straße Kälberwaid geplanten Wohngebäude bedürfen passive Schutzmaßnahmen bezüglich des Verkehrslärms, welche entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.3.4 Ver- und Entsorgung

Entlang der bestehenden Straße „Kälberwaid“ liegen bereits alle notwendigen Versorgungsleitungen. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets werden diese entsprechend erweitert. Im Süden tangiert eine Stromoberleitungstrasse das Plangebiet. Diese wird bei der Bebauungs- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

2.3.5 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Übergangsbereich „Kälberwaid II. BA“ (Bestand links auf dem Bild) und „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ (Planung)
Foto bhm.



Abb. 4: Nördlicher Bereich des Plangebiets
Foto bhm.



Abb. 5: Südlicher Bereich des Plangebiets
Foto bhm.



Abb. 6: Bestehender Wirtschaftsweg und künftige Erschließungsstraße des Baugebiets
Foto bhm.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

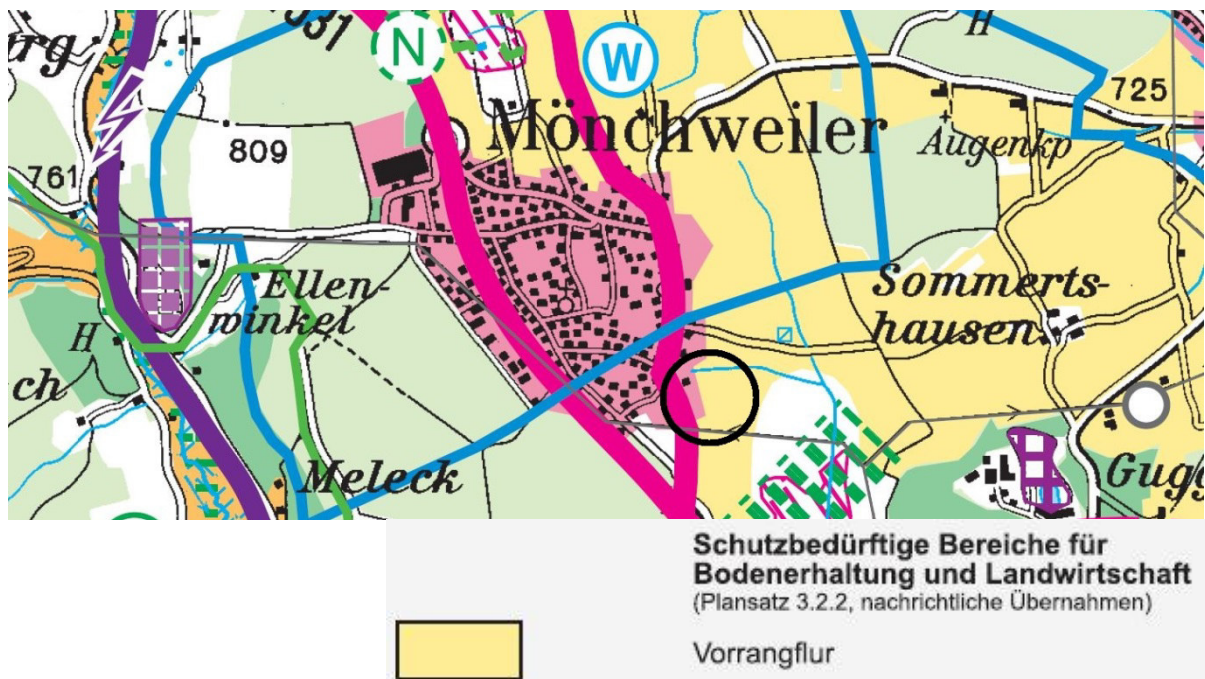


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“.
Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003

Im aktuellen Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Vorrangflur schutzbedürftiger Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft ausgewiesen ist. Dabei handelt es sich um einen Grundsatz der Regionalplanung, zu welchem im Regionalplan Folgendes festgehalten ist:

G 3.2.2.: „Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sind in der Raumnutzungskarte als Vorrangfluren ausgewiesen. Sie sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs-, und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.“

Wie im Abschnitt 2.1 Standortalternativenprüfung erläutert, kommen alternative vergleichbare potentielle Wohnbauflächen im Gemeindegebiet aufgrund mangelnder kurzfristiger Verfügbarkeit nicht in Frage. Die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen sind nicht verfügbar.

Somit werden die Voraussetzungen, auf der Vorrangflur das Baugebiet „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ auszuweisen, erfüllt. Der Regionalplan steht folglich dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

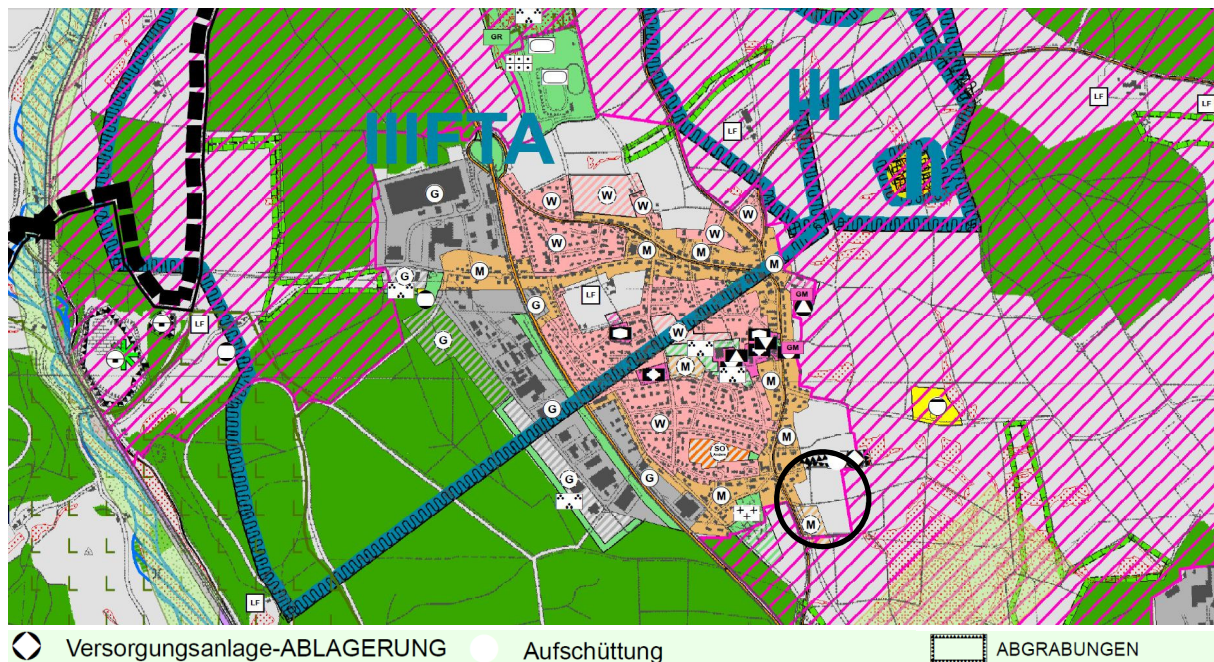


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen Amt für Stadtentwicklung, 04.12.2017

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend Fläche für Aufschüttung, Abgrabung und die Ablagerung der Versorgungsanlage dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Im Verfahren gemäß § 13b BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Siehe dazu Kapitel 4.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bei dem Bebauungsplan „Kälberwaid, III. BA“ handelt es sich folglich um eine Neuaufstellung.

Nordwestlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid, II. BA“ an, welcher gleichnamiges, bereits entwickeltes Wohngebiet bauplanungsrechtlich steuert. Südwestlich schließt darüber hinaus der Bebauungsplan „Kälberwaid, I. BA“ an, der der dort befindlichen Lebensmitteldiscounter beinhaltet. Zu diesem Bebauungsplan befindet sich die „1. Änderung“ mit paralleler FNP-Änderung im Verfahren, im Zuge derer eine Erweiterung des Marktes ermöglicht werden soll.

Der Bebauungsplan „Kälberwaid, III. BA“ berücksichtigt die anschließenden Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die gemeinsame Erschließung der Plangebiete, die Nutzungen und baulichen Strukturen sowie deren Verträglichkeiten.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Geltungsbereich befinden sich keine rechtlich geschützten Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sodass sich hierdurch keine Einschränkungen ergeben. Weiterhin befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung.

Unmittelbar östlich grenzt jedoch ein Vogelschutzgebiet an das Plangebiet an. Im Vorfeld an das Bebauungsplanverfahren wurde daher eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt.

Der Standarddatenbogen, die Ergebnisse der avifaunistischen Begehungen 2019 für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Hinweise der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sind ausreichend, um eine Betroffenheit aller Vogelarten die als Schutzobjekt des Vogelschutzgebietes genannt sind, auszuschließen.

Nur der Rotmilan wurde von den Zielarten des Schutzgebietes im Wirkraum des Geltungsbereichs vereinzelt bei der Nahrungssuche nachgewiesen. Für die nächstgelegenen Brutreviere der Art im Vogelschutzgebiet (2km entfernt) stellt der Eingriff keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da für jedes Brutrevier ein Verlust essenzieller Nahrungsflächen (< 10 ha) ausgeschlossen werden kann.

Durch die Erweiterung der bestehenden Sickergrube sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, u.a. da hier schon vor der Anlage des Beckens ein geschützter Biotop bestand.

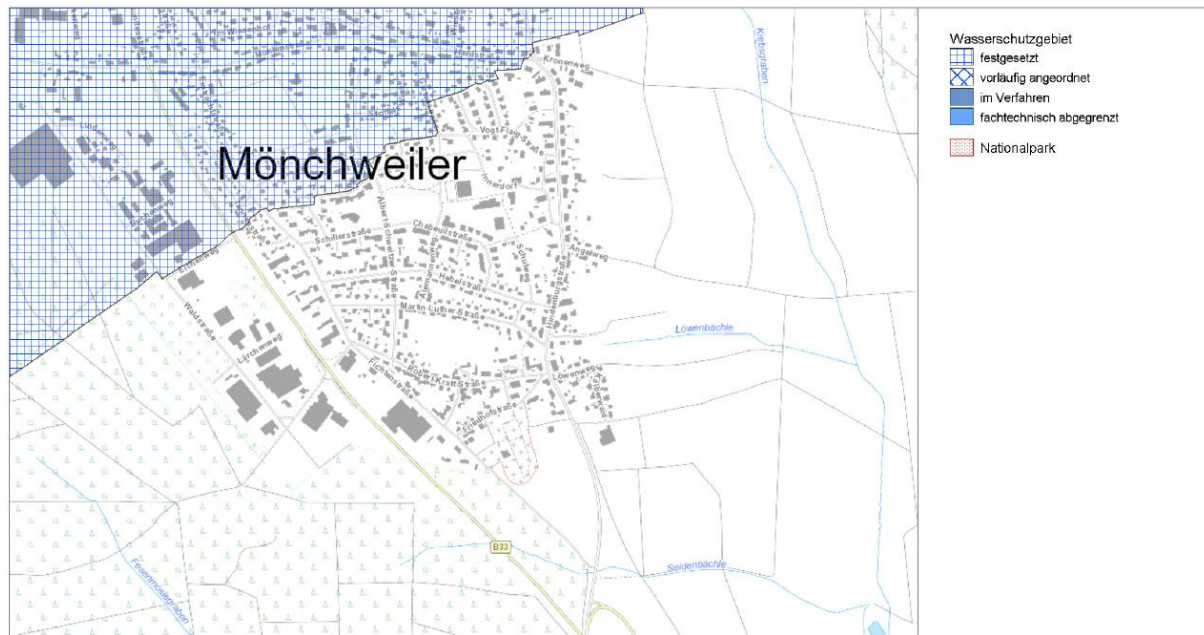
Schutzgebiete



Abb. 9: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Quelle: LUBW, Stand: 03.01.2019.

Schutzgebiete

**Abb. 10: Kartenübersicht Wasserschutzgebiete**

Quelle: LUBW, Stand: 03.01.2019.

4. Verfahren

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich einzustufen. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt.

Mit § 13b BauGB werden Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen. Konkret bedeutet dies, dass für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.

In der Gemeinde Mönchweiler besteht eine erhöhte Nachfrage an Wohnbauflächen, welche jedoch nicht gedeckt werden kann, da im Gemeindegebiet kaum noch freie Baugrundstücke vorhanden bzw. verfügbar sind. Daher plant die Gemeinde die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um dem aktuellen wie auch dem zu erwartenden Bedarf zu entsprechen. Die unmittelbar an das Baugebiet „Kälberwaid, II. Bauabschnitt“ angrenzende Teilfläche des Flurstücks 296 stellt eine sehr gut geeignete Fläche dar, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten. Um dieses Potential zu nutzen, soll der Bereich als Wohnbaufläche „Kälberwaid, III. Bauabschnitt“ entwickelt werden. Andere potenzielle Wohnbauflächen kommen insbesondere aufgrund mangelnder kurzfristiger Verfügbarkeit nicht in Frage.

Da die Fläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und die Ausweisung als Wohnbaufläche geplant ist, kann der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

nigten Verfahren aufgestellt werden. Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet. Die darin mögliche bebaubare Grundfläche wird in dem 2,7 ha großen Plangebiet durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Grundflächenzahlen so beschränkt, dass sie unterhalb der 10.000 m² liegt. Somit kann ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB durchgeführt werden.

Im Verfahren gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um frühzeitig die angrenzenden Anwohner des Wohngebietes „Kälberwaid II. BA“ in das Verfahren einzubeziehen wurden die Anwohner um Stellungnahmen gebeten, welche im Bebauungsplanverfahren abgewogen und berücksichtigt wurden. Auch eine frühzeitige Stellungnahme Seitens Netze BW GmbH bezüglich des bestehenden 110-kV-Strommleitung wurde frühzeitig eingeholt und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13a Abs.3 BauGB außerdem keine Umweltprüfung erforderlich und auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen und insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Da das Artenschutzrecht der Abwägung nicht zugänglich ist, muss es in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bleibt daher aus.

Es wird jedoch auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche prüfungsrelevante Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung das vorhandene Habitatpotential bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zum Ergebnis, dass die Feldlerche mit einem Brutrevier direkt und mit mindestens zwei weiteren Revieren indirekt durch das Planvorhaben betroffen sind. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen, welche eine Neubesiedlung nicht besiedelter Bereiche im Umfeld bewirken müssen. Die Goldammer kommt

im Umfeld des Geltungsbereiches mit zahlreichen Brutvorkommen vor. Aufgrund geringer Störempfindlichkeit sind für diese Brutpaare keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten. Durch starke Habitatveränderungen im Zuge der Erweiterung des Siedlungsbereiches ist zu erwarten, dass diese Gehölze ihre Bedeutung als essenzielle Habitatstruktur für Goldammern verlieren.

Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind daher im Zuge der Planumsetzung Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen. Diese müssen die Funktionen der verlorengehenden Strukturen vollständig ersetzen. Geeignete Maßnahmen sind Pflanzungen von Gehölzreihen an geeigneten Standorten in der nahen Umgebung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel „7.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ näher erläutert.

6. Planungsvarianten

Im Zuge der Bebauungskonzeptfindung wurden durch die Gemeinde Mönchweiler beauftragtem Planungsbüro bhm Planungsgesellschaft mbH zwei städtebauliche Varianten mit unterschiedlichen Qualitäten entworfen.



Abb. 11: Städtebauliche Varianten:

Hohe Dichte und dezentrale Grünstruktur, keine Abstufung der Verkehrsfläche (links), niedrige Dichte und zentrale Grünstruktur, Abstufung der Verkehrsfläche (rechts).

6.1 Städtebauliche Variante 1 (Abb. links):

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets wird die bestehende Straße „Kälberwaid“ weiter in Richtung Osten geführt, indem der bestehende Feldweg an der Breite erweitert wird. Von dieser Sammelstraße aus verzweigen sich zwei Anliegerstraßen in Nord/Süd Rich-

tungen. Die Erschließungsstraßen sind hierbei Ringerschließungen. Entlang der Ringerschließung im nördlichen Bereich entstehen vornehmlich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Im südlichen Bereich entstehen Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser. Die Baukörper im gesamten Gebiet sind der direkten Umgebung angepasst. Am Ortsrand zur freien Landschaft sowie angrenzend an „Kälberwaid II. BA“ sind kleine Einzelhäuser vorzufinden. Angrenzend an „Kälberwaid I BA“ (großer Nahversorger), sind vier Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Durch die versetzte Gebäudestellung im Norden, Osten und Süden haben mindestens zwei Baureihen einen Ausblick in die freie Landschaft. Im Osten ist eine Gebietseingrünung vorgesehen. Der Entwurf weist eine dezentrale Grünstruktur vor, welche verteilt im Gebiet zu finden sind. Im nördlichen, südwestlichen- sowie im südlichen Bereich sind zwei Fußwege vorhanden, welche das Quartier mit den vorhandenen Wegen verknüpft.

6.2 Städtebauliche Variante 2 (Abb. rechts):

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets wird die bestehende Straße „Kälberwaid“ weiter in Richtung Osten geführt, indem der bestehende Feldweg an der Breite erweitert wird. In dieser städtebaulichen Variante ist die Abstufung der Verkehrsflächen ein zentrales Merkmal. Von der zentralen Sammelstraße aus verzweigen sich zwei Anliegerstraßen in Nord/Süd Richtungen. Die Erschließungsstraßen sind in dieser Variante Sticherschließungen. Entlang der Sticherschließung im nördlichen Bereich entstehen vornehmlich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Im südlichen Bereich entstehen Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser. Die Einfamilien- und Doppelhäuser bilden insgesamt 6 Wohnhöfe. Die Baukörper im gesamten Gebiet sind der direkten Umgebung angepasst. Am Ortsrand zur freien Landschaft sowie angrenzend an „Kälberwaid II. BA“ sind kleine Einzelhäuser vorzufinden. Angrenzend an „Kälberwaid I BA“ (großer Nahversorger), sind vier Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Im Osten ist eine Gebietseingrünung vorgesehen. Der Entwurf weist eine zentrale Grünfläche „Quartiersplatz“ mit einem Spielplatz entlang der Erweiterung der Straße „Kälberwaid“ vor. Das zentral positionierte Quartiersplatz mit Spielplatz erhöht durch die Lage mit ihrer Blickbeziehung zur freien Landschaft die erlebbare Ortsrandlage. Im nördlichen und südlichen Bereich sind zwei Fußwege vorhanden, welche das Quartier mit den vorhandenen Wegen verknüpft.

6.3 Fazit:

Im direkten Vergleich ergibt sich Variante II als die Variante, welche die meisten Vorteile aufweist. So ist bei dieser Variante die Verkehrsführung übersichtlicher und fördert die Verteilung des Verkehrs. Die Sticherschließung verhindert Durchgangsverkehr und erhöht die Verkehrssicherheit. Zudem ist der Abstand der Sticherschließungen zur freien Landschaft deutlich höher als in der Variante I, welche die Lärmemission in diesem Bereich geringhalten wird. Weiterhin bietet die zentrale Grünfläche „Quartiersplatz“ eine deutlich höhere Erlebbarkeit der freien Landschaft. Die in Variante II vorhandenen Wohnhöfe fördern das Ziel, ein familienfreundliches Wohnumfeld zu schaffen. Die Wohnhöfe dienen lediglich zur Erschließung der dort vorhandenen Wohnungen. Daher sind die Wohnhöfe ein Ort, indem

kaum Kfz-Verkehr stattfinden wird. Aus diesem Grund bietet sich die Fläche als Treffpunkt der direkten Nachbarschaft für Jung und Alt an.

Durch weitere Änderungen im Laufe des Planungsverfahrens wurde die Vairante II optimiert. Die Erschließung des Wohngebietes als auch die Bildung von Wohnhöfen sowie die Ermöglichung vom Geschosswohnungsbau östlich des Nettos wurden beibehalten. Mithilfe eines Erschließungsplaners wurde anhand der Ergebnisse des Bodengutachtens ein geeigneter Bereich für einen Regenrückhaltebecken im südosten definiert.

Zusätzlich hat sich das städtebauliche Konzept weiterentwickelt, indem die Stellungnahmen der Anwohnerinnen und Anwohner von „Kälberwaid II. BA“ Berücksichtigung gefunden haben. Entsprechend wurden die Lage der geplanten Einfamilienhäuser angrenzend an „Kälberwaid II. BA“ optimiert. In enger Abstimmung mit Netze BW GmbH wurden die südlich geplanten Gebäude so positioniert, sodass der Schutzstreifen von der 110-kV-Stromleitung berücksichtigt wird. Weiterhin wurden neben Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser Bereiche definiert, indem auch Reihenhäuser realisierbar sein sollen, sodass ein ausgewogenes, sozial durchmisches Quartier entstehen kann.



Abb. 12: beschlossene Städtebauliche Variante

Familien- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau, zentrale Grünstruktur, Abstufung der Verkehrsfläche

Die beschlossene städtebauliche Variante wird im nächsten Kapitel näher ausgearbeitet und erläutert und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

7. Grundzüge der Planung

Zur Deckung des derzeitigen und zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Mönchweiler soll der vorliegende Standort zu einem familienfreundlichen Wohngebiet entwickelt werden.

Die wichtigsten Kriterien der Planung sind:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an der Umgebungsbebauung orientierten hochwertigen Wohnbebauung,
- Unterschiedliche Bauweisen und Wohnformen, unterschiedliche Grundstücksgrößen,
- Schaffung von familienfreundlichem Wohnraum,
- Schaffung von verschiedenen Begegnungsräumen,
- Erlebbare Grünflächen,
- Klimaangepasste städtebauliche Entwicklung,
- Blickbeziehungen zur freien Landschaft.

Ein wichtiger Bestandteil der Planung ist der Anschluss des Plangebietes an das angrenzende Wohngebiet im Westen sowie die Nähe zum großflächigen Einzelhandel in Südwesten. Die Einbindung in Natur und Landschaft sowie die Erlebbarkeit der öffentlichen Räume sind weitere wichtige Bestandteile der Planung.

7.1 Erschließung:

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets wird der vorhandene Anschluss der Straße „Kälberwaid“ genutzt und weitergeführt.

Durch die Abstufung der Verkehrsfläche in zwei Stichstraßen als Spielstraße und sechs Wohnhöfen erreicht die Planung eine hohe Qualität, welche durch einen zusätzlichen Belagswechsel weiter optimiert werden kann. Die Erschließung führt dazu, dass eine Verlangsamung des Kfz -Verkehrs die Sicherheit im Wohnquartier erhöht und sorgt für die Minimierung des Verkehrslärms. Die Sicherheit der Erschließungsstraßen steigt indem lediglich die Wohnhöfe mit Ein- und Ausfahrten für PKW's sowie im Bereich der Mehrfamilienhäuser durch Tiefgaragenzufahrten geplant sind.

Die Wohnhöfe dienen zum einen als Erschließung, aber auch als eine Begegnungszone der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Durch die Spielstraße und vor allem durch die Wohnhöfe erreicht man viele Kriterien für ein familienfreundliches Wohnen und verfolgt das Ziel von §1 Abs.6 BauGB. Die Wohnhöfe dienen nicht nur zur Erschließung, sondern als Raum für Entfaltung und Bewegung der Kinder und Jugendlichen mit sozialer Kontrolle, indem die Wohnbebauungen als Gruppen im Bereich der Wohnhöfe positioniert sind. Durch diese Art von Erschließung ist es gewährleistet, dass der Fußverkehr Vorrang gegenüber

Kfz-Verkehr haben. Zum einen ist die Sicherheit durch die Verkehrsberuhigung sowie das Verhindern von Durchgangsverkehr gegeben, zum anderen sind verschiedene Begegnungsräume vorzufinden.

Die Grundstückszufahrten sind bei den Wohnhöfen über den Hof vorgesehen. Die Zufahrt zu den im südwestlichen Bereich liegenden Mehrfamilienhäusern ist über Tiefgaragen vorgesehen.

Das gebietsinterne Fußwegenetz orientiert sich an der vorhandenen Wegestruktur und knüpft im Süden und im Norden an diese an. Das Fußwegenetz ermöglicht kurze Wege und fördert die Integration des Plangebiets in die umgebende Freiraum- und Siedlungsstruktur. Des Weiteren erhöht sich die Mobilität der Einwohner bei gleichzeitiger Reduzierung des MIV innerhalb des Siedlungsgebiets.

Durch genügend öffentliche PKW-Stellplätze im Planungsgebiet, wird der Parksuchverkehr von Besuchern reduziert. Die öffentlichen Stellflächen befinden sich überwiegend an den Stichstraßen.

7.2 Bebauung:

Entlang der Straße „Kälberwaid“, welche ins Planungsgebiet führt, wird der Gebietsauftakt im südlichen Bereich durch Mehrfamilienhäuser akzentuiert. Durch ihre Kubatur sowie fachgeigneten Dächern eignen sich die Mehrfamilienhäuser für Solaranlagen und schirmen gleichzeitig den Gewerbelärm von „Kälberwaid I BA“ ab. Insgesamt vermindert eine dichte Bebauung den Heizwärmebedarf der einzelnen Häuser, weshalb dieser kompakten Bebauung eine gesonderte Stellung hinsichtlich des Klimaschutzes zukommt.

Die Bebauung im nördlichen sowie im südöstlichen Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser, mit zentral liegenden Gartenbereichen, welche von der ortstypischen Bebauungsstruktur Mönchweilers abgeleitet ist. Die Gebäude bilden jeweils mit 4 Baukörpern Wohnhöfe, welche das Wohnumfeld lebenswerter machen. Grund dafür sind u.a., dass nachbarschaftliche Treffpunkte entstehen, eine ruhige Wohnsituation geschaffen wird und die soziale Kontrolle auf den Höfen möglich ist. Es besteht auch die Möglichkeit durch eine flexible Einteilung der Grundstücksgrößen auf aktuelle Nachfragen an Wohnbauflächen zu reagieren. Die Geschossigkeit ist auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Dies begründet sich darin, dass Rücksicht auf den Bestand genommen werden muss, welche in „Kälberwaid II. BA“ ein Vollgeschoss plus Dach ist. Dennoch muss die Stadtplanung heutzutage einen vorsichtigen Umgang mit vorhandenem Grund und Boden anstreben, weshalb sich bei der kleinen geplanten Kubatur eine etwas höhere Bebauung mit sich bringt.

Die Mehrfamilienhäuser in Südwesten haben drei Vollgeschosse und einen Staffelgeschoss. Dabei ist das Staffelgeschoss als Flachdach zu bilden. Dieses Bauquartier soll durch die kompakte Bauweise der Wohngebäude und die Vermeidung von gegenseitigen Verschatten der potenziellen Photovoltaikflächen, abermals den Aspekten des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Weiterhin soll der immer größeren Nachfrage nach Häusern mit Flachdächern entsprochen werden, indem hierfür eigene Bereiche ausgewiesen werden.

Durch diese nachhaltige Planung ist es möglich, flexibel auf die Entwicklung des zukünftigen Bedarfs zu reagieren und eine gute soziale Mischung des Wohnquartiers zu gewährleisten.

7.3 Klimaschutz:

Im Zuge der Ausweisung dieses Neubaugebiets besteht die Möglichkeit, optimale Rahmenbedingungen durch städtebauliche Planung sowie durch die bauleitplanerische Sicherung dessen, eine Grundlage für ein nachhaltiges Klimaschutzprojekt zu fördern. Dabei sind weitere Faktoren wie die Anpassung an die Umgebung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Baugebiets, sind vorrangig wichtige Aspekte zu berücksichtigen. Dazu zählt zum einen die Ortsrandlage mit Blick in die freie Natur im nördlichen, südlichen sowie östlichen Rand des Baugebiets. In Nordwesten angrenzend sind Einfamilienhäuser mit einer Geschossigkeit von 1 plus Dach vorzufinden. In Südwesten ein großflächiger Nahversorger.

Dementsprechend muss die städtebauliche Planung sich an dem Bestand orientieren und dennoch viele Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigen. Im Zuge der Anpassung an den Bestandsbebauungen, sind vornehmlich Einfamilien- Doppelhäuser- und Reihenhäuser vorzufinden. In Bezug auf den Heizwärmebedarf, ist dies jedoch suboptimal. Dementsprechend wurde bezüglich des Klimaschutzes und der Anpassung an den Bestand die Hauptfassaden hauptsächlich nach Süden ausgerichtet, die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse bestimmt und Dachneigungen und Gebäudeausrichtungen für solare Gewinnung vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser wurden aufgrund der Anpassung an den Bestand und des Klimaschutzes mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Zusätzlich zu diesen wichtigen Aspekten wurde darauf Wert gelegt, dass Verschattungen der Solarfassade vermieden werden.

Diese Klimaschutzmaßnahmen sind durch die Erschließungsplanung optimiert. Dementsprechend ist Durchgangsverkehr mithilfe von Sticherschließungen vermieden. Auch die Reduzierung der Verkehrsfläche spielt hier eine wichtige Rolle.

Die Gemeinde Mönchweiler, mit Ihrem Leitbild „Wohnen und Leben für alle Generationen“ entschloss im Laufe des Bebauungsplanverfahrens, das städtebauliche Konzept für ein vollständig klimaneutrales Wohnbauquartier mit Vorbildcharakter weiterzuentwickeln. Hierfür wird im östlichen Bereich der geplanten Grünfläche eine Heizzentrale geplant, welcher die gesamte Wärme- und Strombedarf vor Ort aus erneuerbaren Energien gewinnen soll. Jeder Bauherr kann auf Wunsch eine Ladesäule in die Garagen/Carports/Tiefgaragen installieren lassen, welche den Strom durch die klimaneutrale Solarenergie direkt vom eigenen Dach betrieben, wird. Die Bauherren können hierfür Fördermittel für die geplanten Maßnahmen anfordern.

7.4 Grün- und Freiraum:

Die Verzahnung der Bebauung mit Natur und Landschaft und die Integration von bestehenden Gehölzstrukturen ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzepts. Der direkte Bezug zur offenen Landschaft wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität des gesamten Quartiers

aus und stellt eine ideale Umgebung für Familien dar. Straßenbegleitende Bäume an den öffentlichen Stellflächen wirken sich zusätzlich zu dem zentralen Quartierspark positiv auf das Mikroklima aus.

Die Lage des Spielplatzes orientiert an die geplante Freiraumstruktur. Der Spielplatz ist im Quartiersplatz integriert und für alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie von der angrenzenden Nachbarschaft gut zu Fuß erreichbar. Der Quartiersplatz, somit auch der Spielplatz, liegen sehr zentral im Quartier und ermöglichen dennoch die Blickbeziehungen in die freie Landschaft. Durch die langgestreckte Form des Quartiersparks ermöglicht man zudem eine erhöhte soziale Kontrolle durch angrenzende Wohnbebauungen.

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die Lage in der Gemeinde sowie der entsprechenden Nutzungsstruktur der Umgebung, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird vorwiegend die Wohnnutzung ermöglicht.

Der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Je nach konkreter Nutzung und Dimensionierung können diese Anlagen mit der Wohnnutzung vereinbar und gebietsverträglich sein oder auch z.B. aufgrund ihres Flächenverbrauches oder eines erhöhten Verkehrsaufkommens, die ruhige Wohnlage am Ortsrand beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen im Rahmen ihres Ermessensspielraumes zu treffen. Die Gemeinde strebt mit dem neuen Wohngebiet ruhiges Wohnen an. Dementsprechend schließt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, die nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO zulässig wären, aus.

Gemäß der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach §13b BauGB muss das vorliegende Plangebiet überwiegend der Wohnnutzung dienen, wobei alle Nutzungen, die in § 4 Abs. 2 BauNVO beinhaltet sind, zugelassen werden können. Ausgeschlossen werden müssen – gemäß aktuellem Stand der Rechtsprechung – Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Dementsprechend definiert der vorliegende Bebauungsplan weiterhin die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig. Darüber hinaus weisen die aufgezählten Nutzungen in der Regel einen hohen Flächenverbrauch auf, verbunden mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und werden daher zugunsten des Wohnens ausgeschlossen.

Die Unterteilung in WA 1 – WA 4 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen, z. B. zur Gebäudehöhe, Bauweise, Dachneigung und zu den maximalen Wohneinheiten festzulegen und somit insgesamt das Planungsgebiet baulich zu strukturieren bzw. punktuell zu akzentuieren.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird gemäß des Orientierungswertes nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum und lockert das Wohngebiet auf. Mit der Festsetzung wird auch dem Grundzug der Planung, den Charakter der umgebenden Landschaft sowie der angrenzenden Bebauungen aufzugreifen, Rechnung getragen.

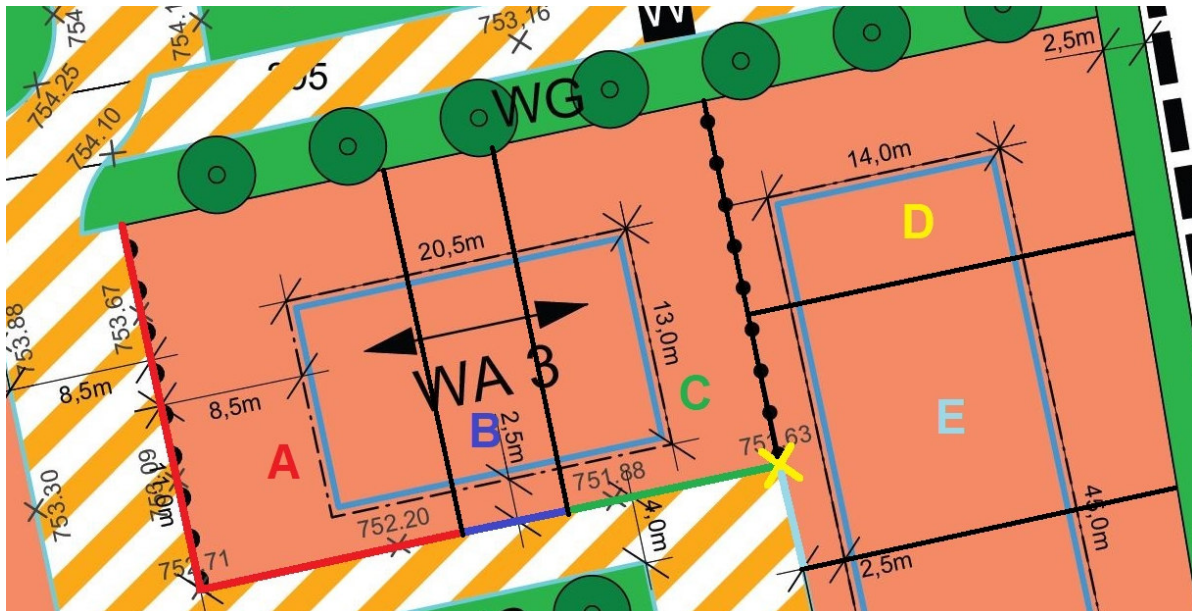
Gesetzlich – gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO – darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, d.h. 0,6 überschritten werden (GRZ II). Im Zuge des Bebauungsplanes können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Der Bebauungsplan macht im vorliegenden Fall davon Gebrauch und regelt ergänzend, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl speziell durch die Grundflächen von Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, samt ihrer (oberirdischen) Zufahrten, bis zu einer GRZ von 0,8 gewährt wird. Diese Festsetzung soll Tiefgaragen im Plangebiet fördern und somit das oberirdische Parken und damit verbundenen Versiegeln von Flächen reduzieren. Durch die Erhöhung der GRZ II zugunsten von Tiefgaragen und somit lediglich zugunsten unterirdischer baulicher Anlagen, werden oberirdisch versiegelungsfreie Flächen gesichert.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Form von der maximalen Gebäudehöhe ($GH_{\max}$), der maximalen Traufhöhe ($TH_{\max}$) und der Mindesttraufhöhe ($TH_{\min}$). Die Festsetzungen orientieren sich an der Ortstypik, sichern ein städtebauliches Einfügen des Planungsgebietes in die nähere Umgebung und zielen vor allem auf die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts und seiner Höhenstaffelung der Gebäude im Baugebiet ab. Die Festsetzungen fördern ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäudehöhen und ermöglichen den Bauherren weiterhin die notwendige Flexibilität.

Die genauen Bezugspunkte zur Definition der Höhen werden im Textteil des Bebauungsplanes definiert. Die oberen Bezugspunkte für Trauf- und Gebäudehöhe bildet jeweils das Gebäude durch seine Kubatur.

Den unteren Bezugspunkt stellt die erschließende öffentliche Verkehrsfläche dar. Konkret gilt die Höhenlage der Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze im Mittel. D.h. die mittlere Höhe der Bordstein-/Straßenoberkante in dem Bereich, der sich mit der Grundstücksgrenze überschneidet. Bei Grundstücken, die über keine direkte öffentliche Erschließung verfügen (Hinterlieger), gilt die Höhenlage der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der zum Grundstück nächstgelegenen Stelle. Nachfolgende Abbildung stellt für fünf Grundstücke (A bis E) beispielhaft die maßgebenden Grenzbereiche bzw. Punkte durch Farbzuordnung dar:



8.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Zahlen zulässiger Vollgeschosse und die entsprechenden Geschossflächenzahlen von 0,8 in WA 1 bis WA 3 ermöglichen zweigeschossige Gebäude bei voll ausgeschöpfbarem zweitem Geschoss. Somit wird die dörfliche Struktur gewährt, aber gleichzeitig mit Grund und Boden schonend umgegangen. In WA 4 werden drei Vollgeschosse ermöglicht und die GFZ festgesetzt. In diesem Bereich sieht das städtebauliche Konzept Mehrfamilienhäuser vor, die zu einer angemessenen baulichen Dichte im zukünftigen Wohngebiet beitragen, eine Mischung verschiedener Wohnformen ermöglichen und sich auf den zentralen Bereich des Gebietes beschränken. Auch ländlich geprägte Bereiche können dichtere Bauformen zur städtebaulich angemessenen Entwicklung beitragen. Die erhöhte Dichte wird durch dünn besiedelte Bereiche im Plangebiet relativiert.

8.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- bzw. Straßenbild.

Die festgesetzte offene Bauweise in den Wohngebieten WA 1 – WA 3 sichert eine Einfügung des Baugebiets in die umgebende Bebauungsstruktur. Um vielfältige Wohnformen im Bereich des WA 1 – WA 3 zu ermöglichen, aber auch dem städtebaulichen Konzept Rechnung zu tragen, wird die offene Bauweise in WA 1 und WA 2 auf die Haustypen Einzel- und Doppelhaus beschränkt.

In WA 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch ein zusammenhängendes Baufenster und flexible Grundstücksgrenzen wird in diesem Bereich größtmöglicher Spielraum für Mehrfamilienhäuser gewährt. Somit sollen variable Konzepte zugunsten kompakter Bauweisen ermöglicht werden. Um die Gesamtlänge möglicher Gebäude jedoch einzuschränken und Durchlüftung und Belichtung sowie den dörflichen Charakter zu bewahren, werden maximale Gebäudelängen von 35,0 m festgesetzt.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Ausweisung von (teilweise) Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte flexibler angepasst werden.

Im Nordwesten des Plangebiets, im Übergangsbereich zu dem bestehenden Baugebiet Kälberwaid, II. BA werden die Baugrenzen kleinteiliger festgesetzt, um hier dem städtebaulichen Konzept Rechnung zu tragen und eine lockere Bebauung mit Sichtachsen von Kälberwaid, II. BA zur freien Landschaft zu gewähren.

Die BauNVO ermöglicht die Festsetzung von Ausnahmen zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäudeteile. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. U.a. aufgrund der o.g. teilweise recht streng zugeschnittenen Baufenster wird eine solche Ausnahme für freitragende Auskragungen, wie z.B. Vordächer, definiert. Sofern diese die städtebaulichen Ziele des Bebauungskonzepts und Bebauungsplanes nicht beeinträchtigen, können diese gewährt werden.

Ebenso soll zur Anordnung von Terrassen mit Überdachungen bzw. Gebäudevorsprünge im Erdgeschoss eine solche Ausnahmeregelung greifen. Maßgebend ist, dass solche Bauteile untergeordnet sind, d.h. dass sie die Hälfte der zugehörigen Gebäudeaußenwand in der Breite nicht überschreiten. Weiterhin sollen sie maximal 5,0 m auskragen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

Stellplätze, Garagen und Carports sind in WA 1 bis WA 3 auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig. So konzentrieren sich der ruhende Verkehr und die zugehörigen Bauwerke auf den vorderen Grundstücksbereich, während die Gärten – zum Schutz der Wohnruhe und Aufenthaltsqualität – davon freigehalten werden. Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, die von mehreren Erschließungsstraßen umgeben sind, gilt jene Grundstückseite als maßgeblich, zu der die Hauptzufahrtsseite gewandt ist. Bei Grundstücken, die über keine eigene Erschließungsstraße verfügen (Hinterlieger-Grundstücke), gilt die Seite des Grundstücks, über die dieses befahren werden kann (ggf. durch Wegerecht auf einem Nachbargrundstück).

An der Einfahrtsseite von Garagen und Carports muss ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Dies verhindert, dass

Garagentore in den Straßenraum hinein öffnen bzw. vor den Garagen geparkte Fahrzeuge in den Straßenraum hineinragen. Beim Einparken bzw. Öffnen der Garage kann der Fahrer seinen Pkw auf dieser Abstandsfläche temporär abstellen, ohne die Fahrbahn zu blockieren und bei Bedarf einen weiteren Stellplatz vor der Garage planen.

In WA 4 sind auf der gesamten Grundstücksfläche Stellplätze in Tiefgaragen zulässig, um eine flexible Planung der Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Zusätzliche ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig.

Bzgl. Nebenanlagen orientiert sich der Bebauungsplan größtenteils an § 14 BauNVO. Ergänzend wird eine Beschränkung für Abstellgebäude und Gartenschuppen nach Größe sowie ein Ausschluss im Vorgarten-Bereich vorgenommen. Damit wird eine Zersiedlung des Baugebiets durch solche Anlagen vermieden sowie das Straßenbild geschützt. Das Freihalten der Vorgärten von hochbaulichen Anlagen dient weiterhin der Verkehrssicherheit durch verbesserte Übersichtlichkeit rundum Grundstücksein- und Ausfahrten.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Hauptfistrichtungen orientieren sich stark an den bestehenden, überwiegenden Firstausrichtungen der bestehenden Hauptgebäude und sichern ein ortstypisches Erscheinungsbild. Weiterhin dienen sie in den Randzonen zur Lärmabschirmung des Gesamtquartiers.

8.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. In WA 3 sind drei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, sodass das Ziel der gewünschten kleinteiligen Parzellierung ohne verdichteten Siedlungscharakter in Nordosten und Südosten des Plangebiets mit Ortsrandlage erreicht und eine angemessene, dörfliche Wohndichte aufrechterhalten wird.

Im Wohngebiet WA 4 wird auf die Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten verzichtet, um flexibler auf die Marktsituation reagieren zu können und im Bereich des möglichen Geschosswohnungsbaus entsprechend mehrere Wohneinheiten zu gestatten.

8.7 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Die im Westen am Plangebiet bestehende Straße „Kälberwaid“ soll zur Erschließung des neuen Wohngebiets nach Osten als öffentliche Verkehrsfläche verlängert werden.

Die von der Verlängerung der Straße „Kälberwaid“ nach Norden und Süden abzweigenden Stichstraßen sollen als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ ohne Trennung der Verkehrsarten ausgeführt werden. So entstehen Verkehrsräume, welche überwiegend zur Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen dienen sol-

len und eine hohe Aufenthaltsqualität für die Anlieger bieten. Die Gliederung der Verkehrsflächen ist dabei freibleibend und wird durch die nachfolgende Erschließungsplanung konkretisiert.

Mittels der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt soll gesichert werden, dass die privaten Zufahrten über die Wohnhöfe erfolgen. Weiterhin sind an den Erschließungsstraßen öffentliche Stellplätze möglich, welche ebenfalls Ein- und Ausfahrten entgegenstehen. Der vorhandene Wirtschaftsweg im Osten des Plangebiets wird erhalten und knüpft an die Verlängerung der Straße „Kälberwaid“ an. Weiterhin sind im Plangebiet neue Fußwege im nördlichen- sowie im südlichen Bereich vorgesehen, welche an bestehende Fuß- und Wirtschaftswege anknüpfen.

8.8 Versorgungsflächen

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „EE: Erneuerbare Energien - „Warme Nahwärme“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Wärme und Strom.

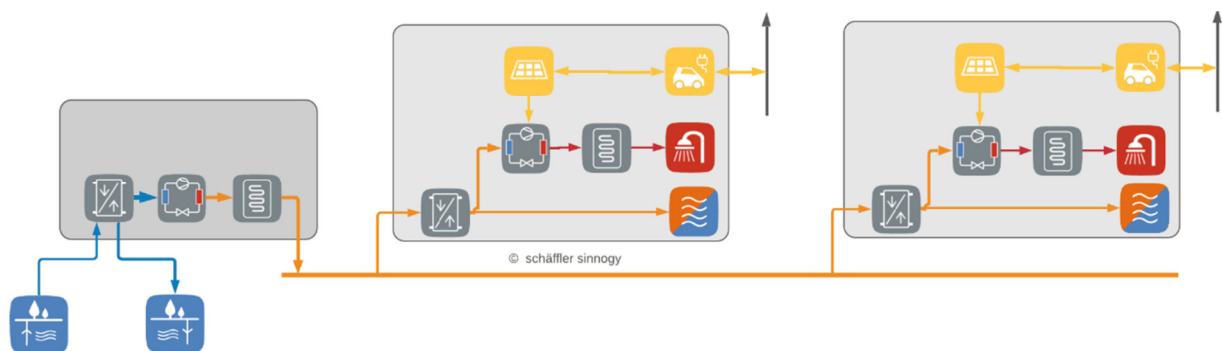


Abb. 13: Nahwärmenetz

Quelle: © Schäffler Sinnogy – Ingenieurbüro für klimaneutrale Energiekonzepte.

Als Wärmeversorgungskonzept ist ein gemeinschaftliches Nahwärmenetz vorgesehen. Das „warme“ Nahwärmenetz nutzt Geothermie aus Erdwärmesonden, welche direkt an eine Heizzentrale angebunden werden. Dort wird durch Wärmepumpen klimaneutral und verbrennungsfrei Heizungswärme erzeugt, welche über ein warmes Nahwärmenetz (gleitend in Abhängigkeit von der Außentemperatur gefahren, Vorlauftemperatur max. 43 °C) an die Gebäude verteilt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch gebäudeindividuelle Booster-Wärmepumpen, welche die benötigten höheren Vorlauftemperaturen unter Nutzung der „warmen“ Nahwärme als Quellwärme erzeugen.

Dafür wird auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „EE: Erneuerbare Energien - „Warme Nahwärme“ im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Osten des Gebiets neben bereits vorgesehenen Tiefenbohrungen und Leitungstrassen auch eine Heizzentrale erforderlich. Diese wird gemäß der Schallschutzvorgaben im Quartier ausgeführt. Optional kommt auch ein Wärmespeicher zum Einsatz. Die Höhe dieser Bauten beträgt maximal 3,60 m.



Abb. 14: Heizzentrale
Quelle: © Scheidt GmbH & Co.KG.

8.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

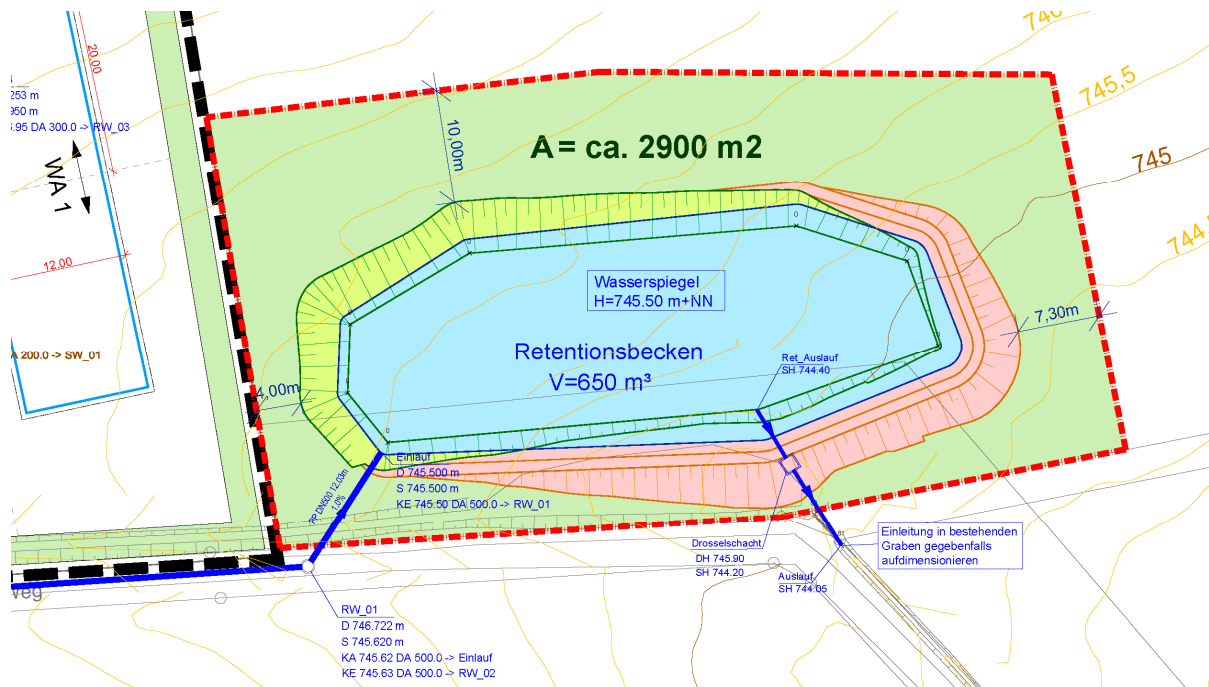


Abb. 15: Geplantes Retentionsbecken
Quelle: © BIT Ingenieure AG.

Grundprinzip der Abwasserableitung ist das Trennsystem.

Das bestehende Rückhaltebecken wird auf ein Fassungsvermögen von 650 m³ ausgebaut. Sämtliche Leitungstrassen für das Schmutzwasser befinden sich innerhalb der öffentlichen

Verkehrsflächen. Aus topographischen Gründen wird das Schmutzwasser am südlichen Erschließungsende in einem zentralen Pumpschacht gesammelt und mittels einer Druckleitung zurück in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Erschließungsstraße „Kälberwaid“ gepumpt.

Die Ableitung des Oberflächen- und Dachwassers erfolgt über ein neu zu errichtendes Regenwasserkanalnetz, welches in die öffentlichen Flächen des neuen Baugebietes eingelegt wird. Leitungsrechte werden nicht benötigt. Zur Dämpfung der Abflussspitze und vor Einleitung in die benachbarten Vorfluter wird ein Regenrückhaltebecken in der südöstlichen Ecke des Baugebietes eingeplant. Die bemessende Drosselabflussspende wird mit 15 l/(s*ha) auf den Abflusswert der bis dato unbebauten Fläche festgelegt. Dieser wird anschließend über ein offenes Grabensystem in östlicher Richtung dem Löwenbächle zugeführt.

Die Umsetzung der Vergrößerung des bestehenden Rückhaltebeckens muss – aufgrund der Lage im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung in Abstimmung mit der Netze BW GmbH erfolgen.

8.10 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sowie der integrierte „Spielplatz“ dienen als attraktive Aufenthalts-, Verbindungs- und Spielorte des neuen Wohnquartiers.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsrandeingrünung“ dient der Eingrünung entlang des östlichen und südlichen Gebietsabschlusses, um einen begrünten Übergang vom Wohngebiet zur offenen Landschaft zu gestalten. Für eine angemessene „Durchgrünung“ des Wohngebiets ist das zusätzlich „wegbegleitende Grün“ vorgesehen.

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

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Für ein direkt betroffenes und zwei indirekt betroffene Feldlerchen-Brutpaare muss ein Ersatzhabitat vor Baubeginn umgesetzt und erhalten werden. Die Maßnahme der Anlage eines Heckenstreifens für die Goldammer muss ebenfalls vor Baubeginn umgesetzt und erhalten werden.

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, damit dem Tötungsverbot Rechnung getragen wird.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, zur Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken dienen zum Schutz von Insekten sowie Vogel- und Kleintieren.

Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Beläge dient als Minimierungsmaßnahme der Versiegelung und der Klimaanpassung.

8.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die entsprechende Festsetzung werden getroffen, um die bestehenden und zu erwartenden Lärmimmissionen zu mindern und so zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beizutragen. Die Hinweise des Schallgutachtens sind als Grundlage für Bauanträge zu beachten. Auf das Schallgutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird an dieser Stelle verwiesen.

8.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die anzupflanzenden einheimischen Bäume wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und ermöglichen verschattete Quartiersplätze und Gehwege für die zukünftigen Einwohner. Die erforderlichen Abstände zum Strommast gemäß den Hinweisen der Netze BW GmbH (s. B-Plan Hinweise „Auflagen und Hinweise der Netze BW GmbH“) sind einzuhalten. Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind bei den anzupflanzenden einheimischen Bäumen ebenso einzuhalten.

8.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird ergänzend zu den Festsetzungen über Verkehrsflächen das Erschließungssystem gesichert. Gemäß Bebauungskonzept und angedachten (nicht verbindlichen) Grundstücksgrenzen sind im Plangebiet Baugrundstücke möglich, welche ggf. über keine eigene Erschließung verfügen. Diese sogenannten „Hinterlieger“ erreichen ihre Grundstücke folglich nur über benachbarte, öffentlich erschlossene Grundstücke. Bei der Teilung bzw. Umlegung und Veräußerung ist darauf zu achten, dass zugunsten dieser Grundstücke Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im notwendigen Umfang, d.h. auf benachbarten Grundstücken bis zur nächsten öffentlichen Erschließungsstraße, eingetragen werden. Der Bebauungsplan definiert Mindestmaße für diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, wobei diese an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen sind.

Weiterhin definiert der Bebauungsplan zeichnerisch einen Bereich, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Schutzstreifen einer bestehenden 110-kV-Leitung überschneiden. In diesem Bereich wird ein Geh- und Leitungsrecht „G + L“ zugunsten des Versorgungsträgers (Netze BW GmbH) festgesetzt. Das Geh- und Leitungsrecht ist notwendig, um die Leitung zu schützen und deren Unterhaltung zu gewährleisten. Zum einen müssen betroffene, künftige Grundstückseigentümer die Zugänglichkeit der Bereiche zugunsten von Arbeiten an der Leitungstrasse gewähren, zum anderen müssen Leitungsrechte geduldet werden.

Die Baubeschränkungen im Schutzstreifen selbst, gelten unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan. Entsprechend wurden diese als redaktionelle Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

9.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung innerhalb einzelner Bebauungsblöcke, um ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird durch die Differenzierung von zulässigen Dachneigungen jedoch ausreichend Raum für Flexibilität geschaffen. Die im Plangebiet festgesetzte Dachneigung orientiert sich an der ortstypischen Bauweise.

Die im Wohngebiet WA 4 festgesetzte Dachneigung für Flachdächer ermöglicht in diesem Bereich eine gute Ausnutzung des Grundstückes und v.a. der Dachgeschosse, ohne dass der Geschosswohnungsbau das Ortsbild negativ beeinflusst.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltungen von Garagen und Carports soll aufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen vergrößern.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

9.1.2 Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen der Fassadengestaltung werden grelle, reflektierende Farben sowie Leuchtfarben ausgeschlossen, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Durch blendfreie Gestaltung sowie das Verbot von künstlicher Beleuchtung soll darüber hinaus die optische Störung und Beeinträchtigung von Mensch und Tier vermieden werden.

9.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahekommen auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

9.3 Grundstücksgestaltung

9.3.1 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

Die festgesetzte maximale Höhe von straßenseitigen Einfriedungen von 1,2 m liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre – durch Verzicht auf eine Höhenbegrenzung zu den sonstigen Grundstücksseiten – ermöglicht.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

9.3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen. Eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist.

Die flächenhafte Verwendung von Stein-/ Kies-/ Split- und Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und mit Ausnahme einer Hausumrandung entsprechend ausgeschlossen.

Die Bestimmung dient dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Gebietes aus Gründen der Gesundheit, des Landschaftsbildes und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung aufgegriffen und nochmals verdeutlicht.

9.4 Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken.

9.5 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzsatzung in Mönchweiler schreibt pro Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze vor. Diese Mindestanzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit wird unter Bezugnahme auf die Stellplatzsatzung im Bebauungsplan rechtlich gesichert.