

Gemeinde Burgstetten

**Bebauungsplan mit Satzung
über Örtliche Bauvorschriften
Erbstetten „Brühl VI“**

Begründung

vom 04.03.2022

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	
I	Rechtsgrundlagen	4
II	Verfahren	5
III	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	6
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	6
III.2.	Ziele und Zweck der Planung	7
IV	Ausgangssituation	8
IV.1.	Räumliche Lage; Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	8
IV.2.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet und der Umgebung	9
IV.3.	Erschließung	9
IV.4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
IV.4.1	Regionalplanung	10
IV.4.2	Flächennutzungsplanung	11
V	Fachplanungen und Gutachten	12
V.1.	Artenschutz	12
V.2.	Schalltechnische Untersuchung	12
V.3.	Geotechnisches Gutachten	13
VI	Planinhalte	14
VI.1.	Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept	14
VI.2.	Verkehrskonzept und Erschließung	16
VI.3.	Energiekonzept	17
VI.4.	Landschaftsplanerisches Konzept	17
VI.5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
VII	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
VII.1.	Art der baulichen Nutzung	19
VII.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
VII.3.	Bauweise	20
VII.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	21
VII.5.	Stellung der baulichen Anlagen	21
VII.6.	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	21
VII.7.	Nebenanlagen	21
VII.8.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
VII.9.	Versorgungsleitungen	22
VII.10.	Beseitigung des Niederschlagwassers	22
VII.11.	Grünflächen	22
VII.12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
VII.13.	Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
VII.14.	Naturschutzrechtliche und Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	24
VII.15.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25

VII.16.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	25
VII.17.	Örtliche Bauvorschriften	25
VII.18.	Städtebauliche Kenndaten	27
VIII	Auswirkungen des Bebauungsplans	28
VIII.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	28
VIII.2.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	28
VIII.2.1	Ver- und Entsorgung	28
VIII.2.2	Erschließung	28
VIII.3.	Bodenordnende Maßnahmen	28

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

II Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl VI“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Die Außenbereichsfläche schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².

Bei Anwendung des Verfahrens nach §13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entfällt ebenfalls.

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

Durch das beschleunigte Verfahren

- kann die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 entfallen,
- wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und
- entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

Die Belange des Umweltschutzes sind in der „Darstellung der Umweltbelange“ zusammengefasst (siehe Anlage zum Bebauungsplan – Blank Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Stuttgart).

Die Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Stadtökologie sind in den Bebauungsplan integriert.

III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

III.1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühl VI“ gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl VI“ in Erbstetten versucht die Gemeinde Burgstetten der anhaltend starken Nachfrage nach neuem preis- sowie angebots-differenziertem Wohnraum durch die zukunftsgerichtete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gerecht zu werden.

Mit einem eigenen Bahnhof (S-Bahn-Linie 4) in Burgstall, guten Verkehrsanbindungen im öffentlichen Personennahverkehr, sowie einem Vollsortimenter an zentraler Stelle zwischen den drei Ortsteilen, stellt die Gemeinde Burgstetten einen attraktiven Wohnstandort in der Region Stuttgart dar.

Um die demographischen Herausforderungen, vor denen die Gemeinde steht, zu bewältigen, verfolgt sie das Ziel, sowohl den Zuzug junger Familien und Personen im Erwerbstätigenalter zu fördern, als auch die Schaffung von Wohnangeboten für Senioren zu ermöglichen. Demzufolge sollen insbesondere auch im Neubaugebiet seniorengerechte barrierefreie Wohnungen entstehen, damit für die älteren Generationen ein Anreiz geschaffen wird, ihre Häuser im Bestand jungen Familien zu überlassen und in kleinere Wohneinheiten zu ziehen. So sollen die Auslastung und damit auch der Erhalt der im Ort bereits vorhandenen Infrastrukturen in Zukunft gewährleistet werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Gebiet größtenteils als zukünftiges Wohnbauland ausgewiesen. Schon in den 1980er Jahren wurde mit dem Ausbau der Neubaugebiete „Brühl“ die Erweiterungsfläche „Brühl VI“ vorgesehen und die entsprechenden Voraussetzungen hierfür geschaffen. Inzwischen ist auch der Erwerb der betroffenen Grundstücke durch die Gemeinde Burgstetten erfolgt.

Um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Wettbewerb (Mehrfachbeauftragung) für dieses Gebiet durchgeführt, bei dem verschiedene Varianten aufgezeigt wurden und die Arbeit des Büros Hähmig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB aus Tübingen überzeugte.

Im Rahmen einer moderierten Veranstaltung wurde im April 2021 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, die im Mai 2021 durch eine „Bürgerwerkstatt“ ergänzt wurde.

Unter Einbeziehung der Bürgerschaft wurden bautypologische, Nutzungs- und Erschließungsvarianten ergänzend geprüft und Anregungen aus verschiedenen Fachdisziplinen eingearbeitet. Dieses weiterentwickelte Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Brühl VI“ in Erbstetten.

III.2. Ziele und Zweck der Planung

Zielsetzung der Planung ist eine städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB
- die Berücksichtigung der Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl VI“ kommt die Gemeinde Burgstetten dem überwiegenden öffentlichen Interesse der Schaffung von Wohnraum sowie den Forderungen von Bund und Land nach.

IV Ausgangssituation

IV.1. Räumliche Lage; Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet von ca. 2,5 ha liegt am westlichen Ortsrand von Erbstetten nördlich der „Burgstaller Straße“, östlich des „Söllbachrain“ bzw. „Söllbachs“ und westlich der „Weirachstraße“ sowie der Straße „Im Brühl“.

Die topografischen Begebenheiten stellen hierbei eine besondere Herausforderung dar. Das Plangebiet steigt von Süden in Richtung Norden um ca. 25 m an.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

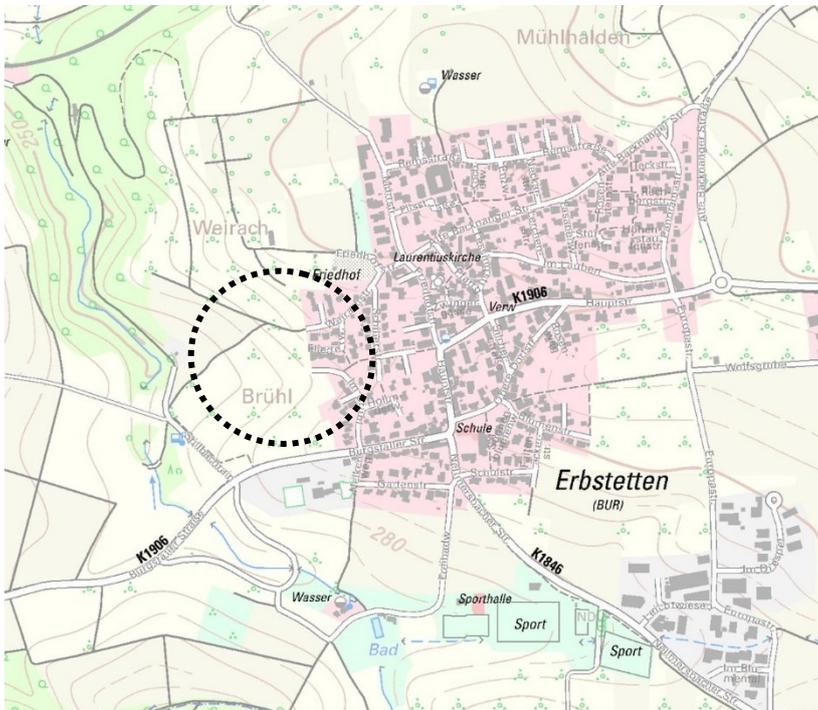


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebiets, Ausschnitt topografische Karte (LUBW 20.12.2021)

IV.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet und der Umgebung

Bei den für die Ortserweiterung vorgesehenen Flächen handelt es sich im Bestand um intensiv genutzte Wiesen, teilweise mit Streuobst, Kleingärten und einen befestigten Flurweg.

Im Süden wird das Plangebiet durch angrenzende (Streuobst-) Wiesen und ferner durch die bestehende Kreisstraße 1906 „Burgstaller Straße“ begrenzt.

Westlich befinden sich Acker- sowie Waldflächen und in Tallage erstreckt sich der Söllbachrain mit dem Söllbach.

Im Osten grenzen bestehende Wohngebiete mit überwiegend freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern an.

Nördlich bilden landwirtschaftlich genutzte (Streuobst-) Wiesen den Übergang zu bestehenden Wiesen- und Ackerflächen.

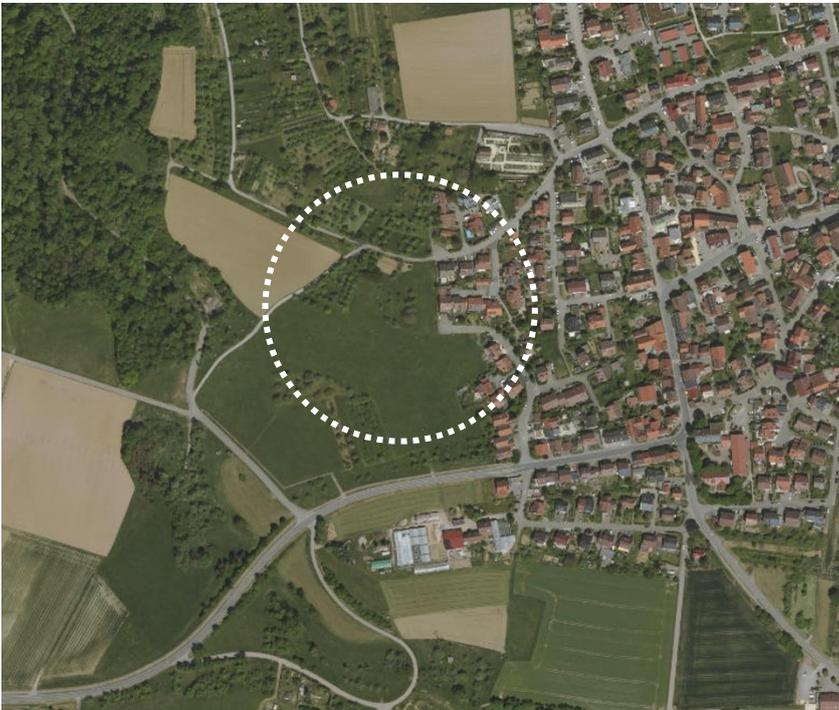


Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebiets, Ausschnitt Luftbild (LUBW 20.12.2021)

IV.3. Erschließung

Das Plangebiet Brühl VI wird über die bestehende Weirachstraße und die Straße „Im Brühl“ im Osten erschlossen. Auf eine zusätzliche Erschließung von Westen, von der Burgstaller Straße, wird bewusst verzichtet und somit ein möglicher neuer, nicht gewünschter Durchgangsverkehr im Wohngebiet von vornherein verhindert. Für die geplante stadträumliche Entwicklung erscheint dieser Eingriff in den Landschaftsraum unangemessen und überzogen.

Fußläufig sind im Süden des Gebiets die bestehende Bushaltestelle, im Osten der Ortskern und im Westen bestehende Fuß- und Radwege erreichbar.

Durch das Plangebiet Brühl VI verläuft ein Abwasserkanal DN 800, der im Rahmen der städtebaulichen Planung berücksichtigt wurde und in der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Brühlwiesen) liegt.

IV.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

IV.4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 (geändert, verbindlich ab 19.08.2016) ist das Plangebiet als sonstige Fläche dargestellt. Es liegt in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.

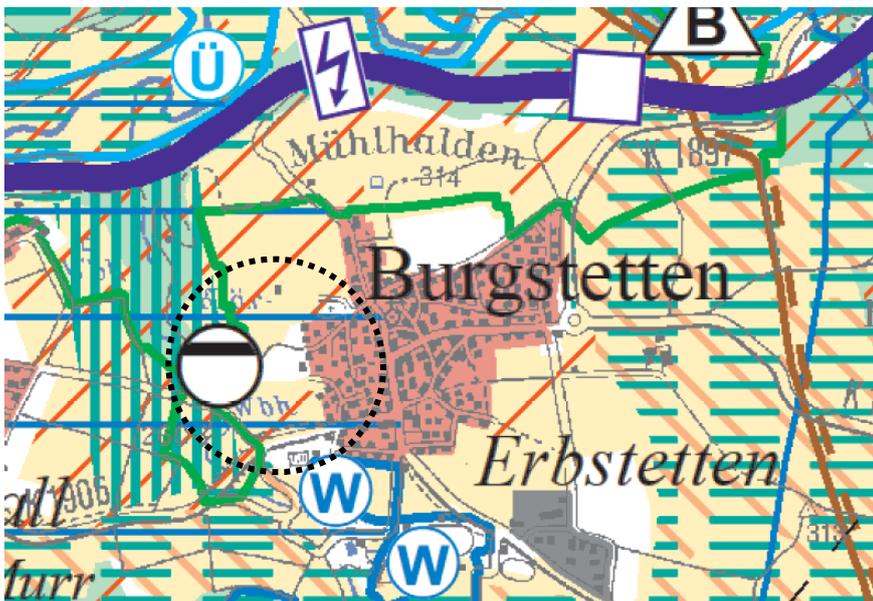


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2009, Verband Region Stuttgart

IV.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2006 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang weist das Gebiet in den wesentlichen Teilflächen als geplante Wohnbaufläche aus. Der FNP kann im Bereich des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

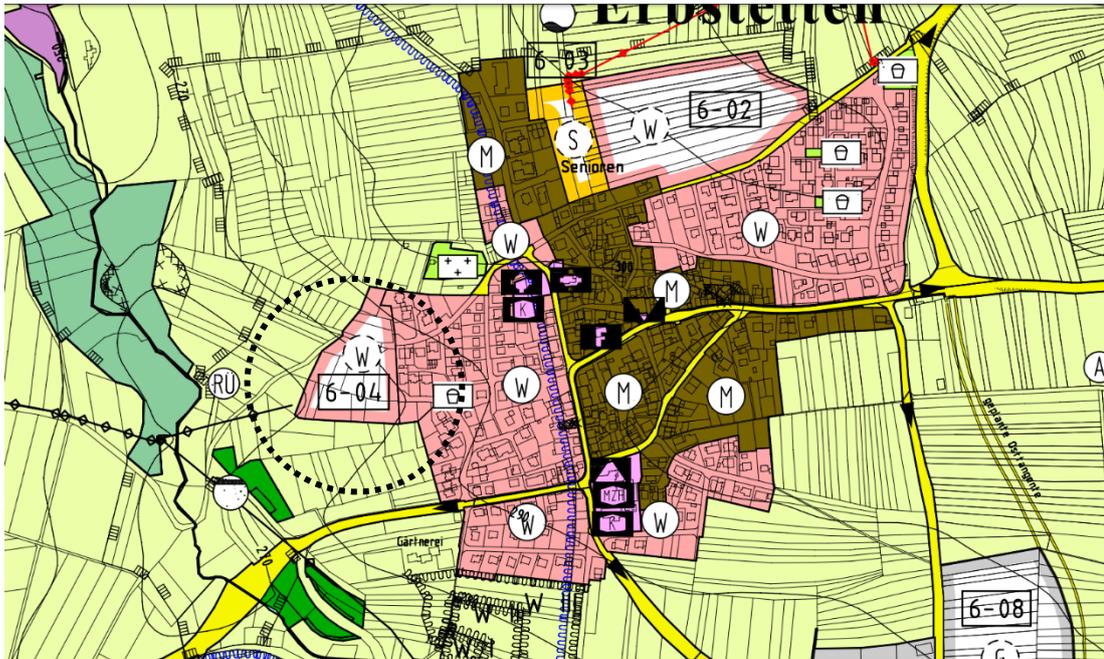


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006 Backnang Süd mit Plangebiet

V Fachplanungen und Gutachten

V.1. Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) werden durchgeführt (vgl. Ziffer VII 12 bis VII14).

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen, sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Auszug aus der artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Untersuchung (S.22):

„Es konnten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden. Für temporäre Fledermausquartiere sind entsprechend Ausgleichsmaßnahmen notwendig.“

Mit sonstigen nach europäischem Recht geschützten Arten sind einige Vogelbrutpaare vorhanden. Nur bei Einhaltung entsprechender Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen wird es gemäß §44 Abs.5 BNatSchG nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot §44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 BNatSchG kommen.“

Quellenangabe:

Titel: Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Untersuchung zur Planung „Im Brühl“ – Gemeinde Burgstetten-Erbstetten

Gutachter: Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde (Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler)

Datum: 15.12.2021

V.2. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung im April 2021 wurde eine Verkehrs- und Lärmuntersuchung zum Baugebiet Brühl VI quantifiziert und beurteilt.

Aufgrund der ermittelten Geräuscheinwirkungen aus dem Verkehrslärm unterhalb der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Plangebiet keine Maßnahmen zum Schutz vor dem einwirkenden Straßenverkehrslärm erforderlich.

Auf die Verkehrs- und Lärmuntersuchung zum Baugebiet Brühl VI von 2021 wird verwiesen; diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

V.3. Geotechnisches Gutachten

Ein geotechnisches Gutachten für die geplante Bebauung „Brühl VI“ in Erbsetten wurde erstellt. Auf das Gutachten wird verwiesen, es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Auszug aus dem geotechnischen Gutachten (S.16):

„Bei der Erkundung wurden künstliche Auffüllungen in ungewöhnlich starker Verbreitung angetroffen. Zusammen mit jungen Aueablagerungen wie torfigem Auelehm und Sinterkalksandem im westlichen tieferen Teil des Geländes liegen Randbedingungen vor, die zusätzliche Maßnahmen und auch einen zusätzlichen Aufwand bei einer Erschließung und Bebauung erfordern.

Für die geplante Bebauung werden daher auf jeden Fall noch gebäudebezogene Untergrunderkundungen empfohlen.“

Quellenangabe:

Titel: Untergrunderkundung und Geotechnisches Gutachten für die Erschließung – Baugebiet Brühl VI, Burgsetten, Ortsteil Erbsetten (Projekt-Nr.: 20066)

Gutachter: Geotechnik Stuttgart GmbH

Datum: 19.11.2021

Auszug aus dem geotechnischen Gutachten – ergänzende Untersuchungen (S.10):

„Die in zwei Kampagnen durchgeführte Untergrunderkundung ermöglicht unter Einbeziehung der Profilschnitte eine Einschätzung der uneinheitlichen und im Westen des Baugebietes mit einer ehemaligen Talmulde ausgesprochen ungünstigen Bauverhältnisse.

Um eine sichere Gründung von Gebäuden zu erreichen, ist mit deutlichen Zusatzaufwendungen gegenüber einem üblichen Baugebiet mit durchschnittlichen Schwierigkeiten zu rechnen.

Für eine genaue und an die Gebäude angepasste Gründungsempfehlung werden die bereits angesprochenen auf das jeweilige Bauvorhaben und Grundstück bezogene Baugrunderkundungen notwendig.“

Quellenangabe:

Titel: Untergrunderkundung und Geotechnisches Gutachten für die Erschließung – Baugebiet Brühl VI, Burgsetten, Ortsteil Erbsetten – Ergänzende Untersuchungen (Projekt-Nr.: 21066)

Gutachter: Geotechnik Stuttgart GmbH

Datum: 25.02.2022

VI Planinhalte

VI.1. Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept



Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Stand Dezember 2021 mit Geltungsbereich

Mit der städtebaulichen Entwicklung in „Brühl VI“ werden die Potentiale einer westlichen Ortsarrondierung von Erbstetten aufgezeigt.

In sensibler Landschaftslage, eingebettet in eine den Ort prägende Topographie wird der Ortsrand als Übergang von Siedlungs- und Landschaftsraum definiert. Durch diese Verzahnung werden die angrenzenden Obstwiesenstrukturen und der Talraum des Söllbachs eingebunden und integriert. Räumlich-funktionale Schnittstellen bilden einen angemessenen, ortstypischen westlichen Ortsrand.

Eine zentrale Grünzone, die „Brühlwiesen“, generiert eine ost-westliche Verbindungsachse aus der Ortsmitte heraus in den angrenzenden Landschaftsraum. Die Verknüpfung des Ortes mit dem neuen Wohngebiet wird durch ein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz unterstützt.

Bei der Bebauungsstruktur werden die Proportionen, Geschossigkeiten und Körnungen des Bestandes weiterentwickelt und bilden in ihren angebotenen Raumfolgen einen städtebaulichen Rahmen für flexible, innovative, unterschiedliche Bau- und Nutzungstypologien.

Ein prägendes, aus dem historischen Kontext heraus entwickeltes Element sind die sogenannten „Wohnhöfe“. Unterschiedliche Gebäude wie Einfamilienhäuser,

Doppelhäuser, gereihte Einfamilienhäuser und Reihenhäuser gruppieren sich um einen gemeinsamen Hofbereich. Ein Ort der Identifikation und neuer Nachbarschaften.

Diese drei Wohnhof-Situationen bilden den kleinteiligen Übergang zum Landschaftsraum, zu den angrenzenden Obstwiesen. Am zentralen Platz werden ergänzende Wohnnutzungsangebote gruppiert. Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Alten-WG's oder auch optionale Baugruppen können diese räumliche Mitte prägen. Ein Ort, ein Treffpunkt für alle, ein Kommunikationsort mit einem optionalen Standort für eine Begegnungsstätte mit Café unter der Dorflinde.

Eine Siedlungsentwicklung mit ca. 80 Wohneinheiten für alle Bewohner, von den klassischen Einfamilienhaus-Wohntypologien bis hin zu Cluster-Wohnformen oder WG-Angeboten.

Mit der städtebaulichen Planung erfolgt eine Arrondierung des Bestehenden. Der bisher sehr heterogene Siedlungsrand wird eingebunden und integriert. In der vorliegenden Parzellenstruktur der jeweiligen Teilbereiche entsteht eine kleinteilige Gliederung für die angedachten, unterschiedlichen Wohnformen. Allen Gebäuden sind private Gärten und Freiräume zugeordnet.

Mit der Wohngebietsentwicklung werden Synergien aufgezeigt, die einen erlebbaren Prozess, eine Einbindung in den vorhandenen Ort anbietet und an der Schnittstelle von Freiraum und Siedlungsraum eine hohe Wohn- und Lebensqualität generiert.

Eine Entwicklung, die unter ökologischen Gesichtspunkten sensibel in den Raum eingreift und die hohen Qualitäten, den vorhandenen Charakter des Ortes berücksichtigt. Ein stadträumlicher Rahmen, der notwendige Flexibilität für die zukünftigen, neuen Bewohner ermöglicht.

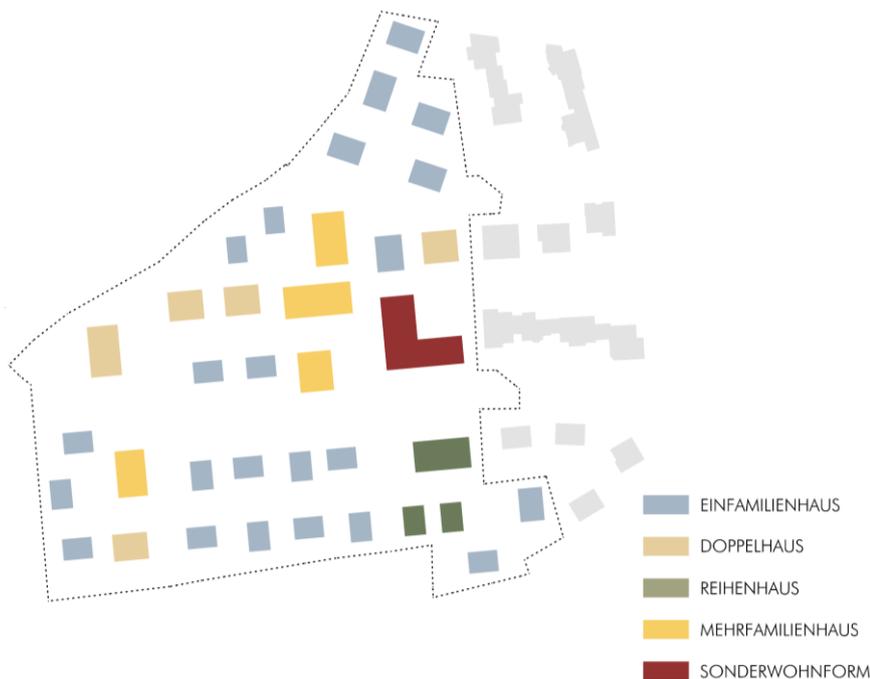


Abb. 6: Ausschnitt städtebaulicher Entwurf mit Verteilung der Typologien

VI.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Erschlossen wird das neue Baugebiet von Osten über die bestehende Weirachstraße und über die vorhandene Straße „Im Brühl“. Die vorgeschlagene Ringerschließung ist als Wohnstraße, Mischverkehrsfläche geplant. Eine kleine, zentrale Platzsituation schafft die Schnittstelle zum Grünzug „Brühlwiesen“. Auf eine zusätzliche Erschließung von Westen, von der Burgstaller Straße wird bewusst verzichtet und somit ein möglicher neuer, nicht gewünschter Durchgangsverkehr im Wohngebiet von vornherein verhindert. Für die geplante stadträumliche Entwicklung erscheint dieser Eingriff in den Landschaftsraum unangemessen und überzogen.

Die Wohnstraßen sind als Wohnwege mit einem Querschnitt von 5,5 Metern ange-dacht.

Fuß- und Radwegeverbindungen werden in das bestehende Netz eingefügt, ergänzt und optimiert. Über die Brühlwiesen gelangt man in Richtung Osten fußläufig direkt in den Ortskern und in Richtung Westen in die angrenzende Landschaft. Im Süden erreicht man die bestehende Bushaltestelle an der Burgstaller Straße.

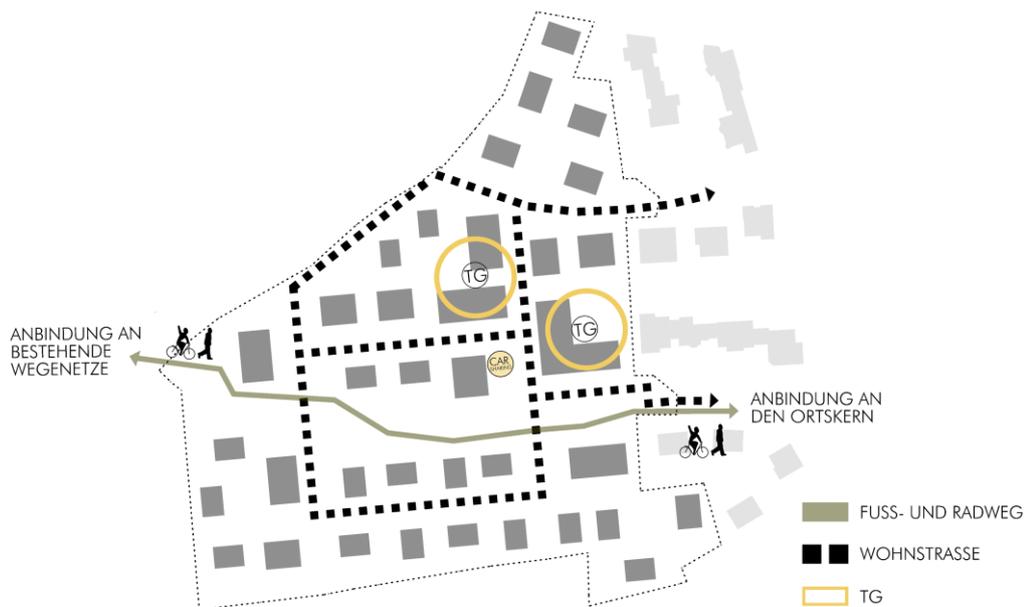


Abb. 7: Ausschnitt städtebaulicher Entwurf mit Verkehrskonzept

Die in das Erschließungsnetz integrierte Platzfläche soll gestalterisch eingebunden mit prägenden Baumstandorten besondere Aufenthaltsqualität bieten, ihre Funktion als Treffpunkt und Kommunikationsort unterstützen und ein attraktives Wohnumfeld generieren.

Öffentliche Parkierungsflächen sind im Quartier verteilt in den Wohnstraßen vorgesehen, sodass innerhalb des Plangebietes Stellplatzflächen für Besucher in ausreichender Zahl ermöglicht bzw. zur Verfügung gestellt werden. Alternative Mobilitätsangebote wie Car-Sharing oder Ladestationen für E-Mobilität sollen ebenfalls Berücksichtigung finden.

Um den öffentlichen Raum, den Platz, den Straßenraum attraktiv und erlebbar zu gestalten, sind für die private Parkierung des Geschosswohnungsbaus Tiefgaragen

geplant. Für die freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sind direkt zugeordnete Stellplatzsituationen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.

VI.3. Energiekonzept

Die Energieversorgung im Baugebiet „Brühl VI“ soll dezentral erfolgen. Hierfür können Luftwärmepumpen oder Erdkollektoren in Verbindung mit Photovoltaik angedacht werden.

VI.4. Landschaftsplanerisches Konzept

Zentrales Thema der Planung ist die Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum. Der angemessene Übergang von Ort- zu Landschaftsraum wird durch die freigehaltene Brühlwiesen erzeugt und gegliedert. Die von Bebauung freigehaltene Grünzäsur ermöglicht Blickbeziehungen, einen Grün- und Aufenthaltsbereich für alle mit Spiel- und Freizeitangeboten. Zudem wird eine direkte Fuß- und Radwegeanbindung in Richtung Söllbachtal ermöglicht.



Abb. 8: Ausschnitt städtebaulicher Entwurf mit Grün- und Freiraumkonzept

Für das anfallende Niederschlagswasser wird ein mehrstufiges Regenwassermanagement-Konzept vorgeschlagen. Auf den Privatgrundstücken sind Retentionszisternen zur Grauwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung etc.) und Dachbegrünungen geplant. Der verbleibende Überlauf wird über Retentionsmulden und -terrassen in den Brühlwiesen dem Söllbach zugeführt. Niederschlagswasserretention wird sichtbar und in den öffentlichen Raum integriert.

VI.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2006 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Im Süden und Westen überschreitet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die geplante Wohnbaufläche des FNP (s. Abb. 4).

Folglich muss der FNP 2006 der VG Backnang aufgrund der Ausdehnung des Plangebiets und der Miteinbeziehung von Außenbereichsflächen (Grünfläche) angepasst werden. Der FNP kann im Bereich des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VII.1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-4 – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, vorwiegend dazu beitragen, den Bedarf an stark nachgefragtem Wohnraum zu decken. Gleichzeitig sollen die weiteren Nutzungen, die zum Charakter eines allgemeinen Wohngebiets gehören, eine gewisse Nutzungsmischung ermöglichen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Wohnnutzung im Plangebiet überwiegen soll, da dies die Voraussetzung zur Anwendbarkeit des § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren bildet.

Im Erdgeschoss des Gebäudes am Quartiersplatz werden nur Gewerbe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, da dieses öffentlich wirksamer Nutzung vorbehalten sein soll, die den öffentlichen Raum belebt.

VII.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe (HbA) wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform (vgl. Örtliche Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert und der geplante Städtebau abgebildet.

Grundflächenzahl

Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet größtenteils eingehalten.

Für die Bebauung am Quartiersplatz im WA 4.2 ist aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ nach BauNVO bis 0,6 vorgesehen. Das Baufenster des WA 4.2 schließt großzügig direkt an die öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ an. Dadurch soll ein Gebäude auf dem Platz entstehen, welches durch seine EG-Nutzung diesen bespielt. Die großzügigen Freiräume, Platz und Grünfläche „Brühlwiesen, in direkter Nachbarschaft des WA 4.2 gleichen diesen Umstand der dichten Bebauung aus und garantieren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine ausreichende Belüftung und Belichtung und verhindern eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt.

Für Mittelhäuser von Hausgruppen werden gesonderte Regelungen getroffen. Da die Reihenmittelhäuser an zwei Seiten angebaut sind, sind deren

Grundstücksflächen meist kleiner als die der Reihenendhäuser. Um dieser Besonderheit entgegen zu wirken, wird für die Mittelhäuser die Grundflächenzahl erhöht, um durchgängig gleiche Voraussetzungen zu schaffen und einheitliche Gebäudekubaturen zu erzielen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im WA4.1 durch unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich vorwiegend um Tiefgaragen. Durch deren Umsetzung kann der oberirdische Freiraum von Parkierung weitgehend freigehalten werden, was die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes und der privaten Außenbereiche deutlich verbessert. Trotz der Überschreitungsmöglichkeit können einige Funktionen des Bodens weitgehend erhalten werden, weil die baulichen Anlagen mit einer Mindesterdüberdeckung von 80 cm zu versehen sind.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist sowohl auf das städtebauliche Konzept, als auch an die angrenzende Baustruktur bzw. den Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum angepasst. Das Ziel ist durch eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung der Gebäude (Geschosswohnungsbauten, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser) einen wohlproportionierten Quartierduktus bzw. Wohncharakter zu erlangen.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten werden teilweise Untergeschosse (UG) zugelassen.

Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, werden teilweise Gebäudehöhen festgesetzt, die es ermöglichen ein Staffelgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss, auszubilden.

Da das bestehende Gelände topographisch sehr bewegt ist, wurden im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes Höhenuntersuchungen vorgenommen. Um der bewegten Topographie des bestehenden Geländes und der Erschließungsplanung und damit einhergehenden Anpassungen der Erdgeschossfußbodenhöhe begegnen zu können, werden Unter- bzw. Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt und Bezugshöhen definiert.

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

VII.3. Bauweise

Um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können, wird unter Berücksichtigung des angrenzenden Bestands und zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zum Landschaftsraum eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 1 sind einschränkend nur Einzel- oder Doppelhäuser, im WA 2 nur Doppelhäuser, im WA 3 nur Hausgruppen zulässig, um eine Durchmischung von Wohntypologien für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen.

VII.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der Baufenster richtet sich nach dem städtebaulichen Entwurf. Durch die Festlegung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen lediglich in bestimmten Grundstücksbereichen entwickeln können und eine gewisse städtebauliche Ordnung gegeben ist. Gleichzeitig ist genügend Raum für die Anordnung der Baukörper und zur individuellen Baukörpergestaltung gegeben.

Terrassen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt.

VII.5. Stellung der baulichen Anlagen

Um eine städtebauliche Ordnung und einen angemessenen Übergang zum Bestand zu schaffen, wurde in Teilbereichen die gewünschte Ausrichtung der Hauptdachflächen für Gebäude mit geneigten Dächern mittels Firstrichtungen festgesetzt.

VII.6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung und Versiegelung zu bewahren.

Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

VII.7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um sicherzustellen, dass die Nebengebäude in die Baukörper integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen umgesetzt werden. Dies trägt zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild bei und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke wird verhindert.

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen sind auf ein bestimmtes Maß festgesetzt, um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu verhindern und zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen.

VII.8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung und der Qualitätssicherung der Platzräume des Plangebietes.

Wie Grundstücksgrenzen können auch genaue Straßenaufteilungen in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. Um dennoch nachrichtlich zu zeigen, wie sich die genaue Planung darstellt, ist diese im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze, Gehwege, landwirtschaftlicher Weg) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“, „Parkplätze“, „Wohnhof“ und „Müll“ sollen entsprechend dieser Funktionen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Durch eine entsprechende Gestaltung soll die in das Erschließungsnetz integrierte Platzfläche besondere Aufenthaltsqualität bieten, ihre Funktion als Treffpunkt und Kommunikationsort übernehmen und ein attraktives Wohnumfeld generieren.

Auch die Wohnhöfe stellen für die umliegenden Bewohner einen attraktiven Treffpunkt und Kommunikationsort dar und entsprechen der städtebaulichen Konzeption.

An den Zufahrten der Wohnhöfe ist für den Tag der Müllabholung je eine Aufstellfläche für bewegliche Müllbehälter vorgesehen, da in den Wohnhöfen keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

VII.9. Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen werden zur Sicherung der notwendigen Versorgung des Gebiets getroffen. Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

VII.10. Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Um die Belastung des Abwasserkanalisation zu reduzieren, wird anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser, wo möglich, den Retentionsflächen zugeführt.

Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

VII.11. Grünflächen

Die regelmäßige Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen G 1 - G 3 ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

G 1 - öffentliche Grünfläche „Brühlwiesen“

Die Festsetzung dient der Ausbildung eines Übergangs von der bestehenden Bebauung zum neuen Baugebiet bis hin zum bestehenden Landschaftsraum – dem Söllbachtal – unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie. Dort werden Wege, Aufenthalts- und Spielbereiche errichtet, die das Naherholungsangebot erweitern. Die naturnahen Retentionsmulden dienen dem anfallenden und nicht genutzten unverschmutztem Oberflächenwasser. Die Brühlwiesen übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten mit der naturnahen Gestaltung Lebensraum für verschiedene Tierarten.

G 2 - Saumstreifen

Die Festsetzung dient der Ausbildung naturnaher Wiesenflächen bzw. breiter Saumstrukturen entlang des Weges im Übergang zur freien Landschaft. Die Fläche dient insbesondere der Vernetzung von Lebensräumen.

G 3 – zukünftige Erschließung eines weiteren Baugebiets

Die Grünflächen G3 werden festgesetzt, um die Realisierbarkeit der zukünftigen Erschließung eines weiteren Bauabschnitts des einleitend beschriebenen städtebaulichen Gesamtkonzepts zu gewährleisten. Sie sind nicht Teil des Erschließungskonzepts.

VII.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft sind die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Um eine Verunreinigung des abgeleiteten Niederschlagswassers auszuschließen, sind Dachdeckungen, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen, die geeignet sind den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Dies kann zum einen durch Reduzierung von Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken, zum andern durch Verwendung von Dachbegrünung und versickerungsoffenen Oberflächenbelägen (Stellplätze, Zufahrts- und Wegeflächen) erreicht werden, um so einem ökologisch nachhaltigen Quartier zu entsprechen.

Aus ökologischen Gründen werden Stein- und Koniferengärten ausgeschlossen sowie die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien eingeschränkt.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gelten für Gehölzrodungen zeitliche Einschränkungen. Sollte eine Rodung erst nach dem Jahr 2022 erfolgen, werden die Gehölze erneut durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten hin überprüft.

Um mehrjährige Insektenlarven das Schlüpfen zu ermöglichen, werden gerodete Bäume, welche Totholz oder Löcher im Stammbereich aufweisen, für den Zeitraum von 3 Jahren stehend in Form einer Pyramide auf gemeindeeigenen Flurstücken gelagert.

Um brütende Vogelarten auf den angrenzenden Streuobstwiesen vor relevanten Störungen (v.a. Licht, Bewegung) zu schützen, werden im Übergang zur freien Landschaft auf den privaten Baugrundstücken Heckenpflanzungen angelegt.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

VII.13. Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzbindung stellt sicher, dass ein bestehender Obstbaum im Übergang zur freien Landschaft erhalten wird und weiterhin als potentielles Habitat für Vögel, Fledermäuse und andere Tiere zur Verfügung steht.

Die Pflanzgebote erfolgen nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft, zum Artenschutz und zur Vernetzung von Biotopstrukturen.

Die durch die Pflanzgebote geschaffenen Strukturen dienen zur Eingrünung, Durchgrünung und Gliederung des Wohngebietes und stellen einen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. Die geplanten Begrünungen wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima aus und dienen dem Wasserrückhalt und der Grundwasserneubildung. Der Flächenverlust durch Versiegelung wird vermindert. Insgesamt wird durch die Pflanzgebote eine hohe Aufenthaltsqualität für den Menschen geschaffen und ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

VII.14. Naturschutzrechtliche und Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Streuobstwiesen gemäß §33a NatSchG

Gemäß §33a Naturschutzgesetz sind Streuobstbestände ab 1.500 m² zu erhalten und dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Nach §33a NatSchG (3) sind Umwandlungen von Streuobstbeständen im Sinne des Absatzes 1 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.

Im Plangebiet liegen 4 Streuobstbestände, deren Teilflächen alle über 1.500 m² groß sind. Insgesamt umfassen die Streuobstbestände im Plangebiet ca. 8.050 m².

Der Verlust von Streuobstwiesen wird durch Neupflanzungen und Extensivierung auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2738 tlw. und 333/2 tlw., auf insgesamt ca. 8.500 m², ausgeglichen. Zudem werden Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich vorgesehen. Diese umfassen das Anbringen von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen, die mehrjährige Lagerung gefällter Bäume, die Totholz oder Löcher im Stammbereich aufweisen sowie eine Ersatzpflanzung für Bäume mit Habitatpotential.

Der Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach §33a Abs.3 NatSchG wird gesondert gestellt.

Artenschutz

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen A1 bis A3 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zugeordnet. Außerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

A1 - Neuschaffung von Brutplätzen für den Gartenrotschwanz (CEF)

Zur Vermeidung des Verlustes eines Brutplatzes für den Gartenrotschwanz werden in räumlicher Nähe zum Baugebiet auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2799 und 2972 für den Gartenrotschwanz 4 Halbhöhlen-Nisthilfen angebracht. Diese Maßnahme ist vorgezogen durchzuführen (CEF).

A2 – Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter und von Quartieren für Fledermäuse

Als Ersatz für die entfallenden artenschutzrechtlich relevanten Bäume mit Habitatpotential werden auf gemeindeeigenen Flächen 133 Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und 68 Fledermausquartiere angebracht.

A3 – Anlage einer extensiven Streuobstwiese und einer Feldhecke südlich der K1902

Als Ersatz für den entfallenden Biotoptyp und Lebensraum "Streuobstwiese", für die entfallenden artenschutzrechtlich relevanten Bäume mit Habitatpotential sowie zur Stärkung des Biotopverbunds werden auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2738 tlw. und 333/2 tlw. auf einer Fläche von ca. 8.500 m² Obstbäume gepflanzt. Zur Verbesserung des Nahrungsangebotes insbesondere für Vögel und Fledermäuse wird die Bewirtschaftung der Wiese extensiviert und es wird angrenzend eine freiwachsende Strauchhecke angelegt.

VII.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das eingetragene Leitungsrecht LR1 zu Gunsten der Gemeinde bzw. der Anlieger dient der Regenwasserableitung bei Starkregen zur Überleitung in das Regenrückhaltebecken sowie dem Anschluss an den Abwasserkanal.

Das Leitungsrecht LR2 zu Gunsten der Anlieger dient dem Anschluss der Grundstücke an den Abwasserkanal.

VII.16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers werden erforderliche Böschungen und Stützfundamente benötigt. Im Zuge der Bebauung der an die Straßen angrenzenden Grundstücke sind diese Böschungen wieder auszugleichen.

VII.17. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne aber die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um ein möglichst städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild zu erzeugen, werden Regelungen zur äußeren Gestaltung der Anlagen getroffen.

Um einen angemessenen Übergang zum Bestand zu schaffen, sind in Teilbereichen geneigte Dächer mit vorgegebener Firstrichtung festgesetzt.

Die Vorgaben zu Materialien der Dach- und Fassadengestaltung sollen einem harmonischen Gesamteindruck beitragen. Grelle und stark reflektierende Farben sowie Oberflächen werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Luftwärmepumpen vermeidet stadtgestalterisch ungewollte Auswirkungen.

Werbeanlagen

Durch Festsetzungen zu Werbeanlagen werden stadtgestalterisch ungewollte Auswirkungen vermieden. Die Werbeanlagen sollen weder das einzelne Gebäude noch das gesamte Straßenbild dominieren. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind besonders störend für die Wohnnutzung und wirken auch im Ortsbild in aggressiver Weise auffällig, irritierend und minderwertig. Daher werden diese Formen von Werbeanlagen ausgeschlossen.

Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Ziel des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes ist ein qualitätvolles offenes Erscheinungsbild. Grenzhecken, Einfriedungen und Stützmauern sind ein praktisches Instrument zur klaren Abgrenzung von öffentlichen und privaten Räumen. Da hohe, undurchlässige Einfriedungen zu einem Straßenbild mit abweisendem Charakter führen und ein offener Charakter angestrebt wird, wurden detaillierte Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung getroffen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländemodellierungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände bzw. zur Gestaltung des Übergangs zu Nachbargrundstücken zulässig. Eine Verunstaltung des Straßen- Orts- und Landschaftsbildes sowie überschüssiger Bodenaushub sollen vermieden werden.

Niederspannungsfreileitungen

Durch die Vermeidung von Niederspannungsfreileitungen soll 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 Plangebietes fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, sodass 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.

Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Vor dem Hintergrund der sparsamen Flächennutzung sind die Verkehrsflächen in ihrem Querschnitt möglichst reduziert dimensioniert und daher nicht für „freie Parkierung“ geeignet. Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit ergibt sich aus der

Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgstetten. Bei einem ungeraden Stellplatzbedarf ist die Zahl aufzurunden.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Um die Belastung des Abwasserkanalisation zu reduzieren, wird anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser, wo möglich, den Retentionsflächen zugeführt und kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

VII.18. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche in m ²	Fläche in Prozent des Geltungsbereiches
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 17.900	ca. 69,7
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.400	ca. 13,3
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Patz)	ca. 500	ca. 2,0
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnhof)	ca. 900	ca. 3,5
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Müll)	ca. 35	ca. 0,1
Öffentliche Wege	ca. 580	ca. 2,2
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.350	ca. 9,2
- davon Brühlwiesen	ca. 2.000	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 25.665	100 %

VIII Auswirkungen des Bebauungsplans

VIII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan „Brühl VI“ als Bebauungsplan gemäß §13b BauGB aufgestellt und im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB statt. Um die Relevanz von artenschutzrechtlichen Belangen abzuschätzen, wurde für das Planungsgebiet eine „artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Untersuchung“ zur Planung „Im Brühl“ erstellt (vgl. Anlage).

Die Belange des Umweltschutzes sind in der „Darstellung der Umweltbelange“ zusammengefasst (siehe Anlage zum Bebauungsplan – Blank Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Stuttgart).

Die Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Stadtökologie sind in den Bebauungsplan integriert.

VIII.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

VIII.2.1 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, Strom und Telekommunikation werden die bestehenden Netze erweitert.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll zur breitflächigen Versickerung gebracht, in Zisternen gesammelt oder über eine Regenwasserleitung den Retentionsflächen und anschließend gedrosselt dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

Im westlichen Wohnhof wird bei Starkregen das Regenwasser über eine offene Mulde dem geplanten Regenrückhaltebecken westlich des Plangebiets zugeführt.

VIII.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Weirachstraße sowie über die bestehende Straße „Im Brühl“.

VIII.3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig.