



GEMEINDE ADELBERG

BEBAUUNGSPLAN „Dürrstraße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Adelberg, den

.....
Carmen Marquardt
Bürgermeisterin

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 06.06.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Dürrstraße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Th max. / Fh max.) festgesetzt (s. Planeinschrieb).</p> <p>Die maximale Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p>

	<p>Die maximale Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufenster individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>
II	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	Es gilt die offene Bauweise.
----------	------------------------------

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

II	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete, oberirdische Bauwerke (Treppenanlagen, Terrassen o. ä.) sind zulässig.</p> <p>Unterirdische Nebenanlagen (z.B. Zisternen) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
-----------	--

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von wahlweisen Hauptfirstrichtungen festgesetzt.</p>
---	---

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen (Gartenhütten, Holzlagerschuppen, o.ä.) nur bis maximal 30 m³ umbauten Raum zulässig. Sie haben einen Abstand von 1,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) und öffentlichen Grünflächen einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>
--	---

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) sowie öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Im WA 2 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
--	---

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: Fußwege / Landwirtschaftlicher Weg Siehe Plandarstellung</p>

9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung für Landschaftsrassen einzusäen und als Grünfläche zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, sind auf den Flächen nicht zulässig mit Ausnahme landschaftlich gestalteter Erdmodellierungen bis max. 1,20 m Höhe.</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets. Sie sind mit einer kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung (Anteil Gräser/heimische Kräuter 70/30) einzusäen und extensiv zu pflegen. Das bei der Pflege anfallende Mähgut ist jeweils zu entfernen.</p> <p>Wege für den landwirtschaftlichen Verkehr sind zulässig.</p>

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p>Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) von Nebengebäuden (Garagen und Stellplätzen) sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind über der Dachbegrünung aufzuständern.</p>

11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><u>Im WA 1 gilt:</u></p> <p>Passive Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>(1) Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 db (A) tags und 45 db (A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.</p> <p>(2) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2016 dimensioniert werden.</p> <p>Architektonische Selbsthilfe</p> <p>An Fassadenbereichen, an denen gesundheitsbedenkliche Beurteilungspegel anstehen, sind ausschließlich Grundrisse zulässig, die nur solche schutzwürdigen Räume aufweisen, die eine natürliche Belüftung jeweils von der lärmabgewandten Seite ermöglichen.</p> <p>Wo dies nicht möglich ist, sind die anstehenden Beurteilungspegel vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das Schutzniveau von < 65 db (A) tags bzw. < 55 db (A) nachts zu reduzieren.</p> <p>Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen etc.) sind nur auf der lärmabgewandten Seite bzw. in Bereichen mit Beurteilungspegeln von weniger als 60db (A) zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst sicherzustellen, dass der auf die Tageszeit bezogene Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen auf maximal $L_r = 65$ db (A) begrenzt wird.</p>
--	--

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p>
	<p>Einzelbäume privat</p> <p>Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Streuobstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume mit geformter Krone (z.B. Kugel-, Dach- und Säulenformen) sowie Halbstämme werden nicht berücksichtigt. Im Bebauungsplan dargestellte Pflanzgebote für Einzelbäume werden hierauf angerechnet.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Im dargestellten Bereich ist auf 75 % der Fläche eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste „Sträucher“. Die verbleibende Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p> <p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG2), Ortsrandeingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf der Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste „Sträucher“.</p> <p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG3), Ortsrandeingrünung / Lärmschutz Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche ist zu mindestens 30 % mit Gruppen heimischer Laubgehölze zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>

13. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume (PFB 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>Der im Plan eingetragene Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen.</p>																														
	<p>Pflanzliste <u>Sträucher</u> Mindestqualität: 2x v., H 60 – 100 cm. Auf Standorteignung achten. Verwendbare Arten für Pflanzgebote Gebietsrandeingrünung</p> <table data-bbox="459 797 1279 1335"> <tbody> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Roter Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Gewöhnlicher Hasel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingriffeliger Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Crataegus leavigata</td> <td>Zweigriffeliger Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Rote Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Rosa arvensis</td> <td>Acker-Rose, Kriechrose</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gemeiner Schneeball</td> </tr> </tbody> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus leavigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose	Rosa canina	Hunds-Rose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Acer campestre	Feldahorn																														
Carpinus betulus	Hainbuche																														
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																														
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel																														
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn																														
Crataegus leavigata	Zweigriffeliger Weißdorn																														
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen																														
Ligustrum vulgare	Liguster																														
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																														
Prunus spinosa	Schlehe																														
Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose																														
Rosa canina	Hunds-Rose																														
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																														
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																														
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																														

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

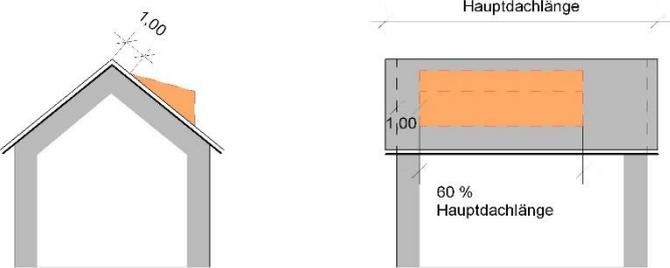
zum Bebauungsplan „Dürrstraße“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Untergeordnete Bauteile, Garagen und überdachte Stellplätze</u> Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und –häusern (Querbauten) sowie Dächer von Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können von der festgesetzten Dachneigung abweichen.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p><u>Hauptgebäude - Satteldach</u> Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind, sofern sie mit Flachdach ausgeführt und nicht als Terrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.</p>

	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° und bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> 
--	---

2. Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.</p>
	<p>Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (auch Fußwegen) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.
--	--

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Zisternen</p> <p>Für jedes Gebäude ist ein Speicher- und Retentionsbauwerk (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.</p> <p>Das Fassungsvermögen des Retentionsteils V_R muss ein Volumen von 3,0 m³ betragen. Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen und das Regenwasser gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss ist dabei mit 1,0 l/s einzustellen.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Dürstraße“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dürstraße“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Oedachsee-Rechberghausen". Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Erdwärmesonden grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch ausschließlich mit reinem Wasser als Wärmeträgermedium betrieben werden. Es ist das Merkblatt „Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten (Zone 3B)“ des Landratsamtes Göppingen - Umweltschutzamt - zu beachten.
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Dürstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dürstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Dürstraße in Adelberg bildet derzeit den nördlichen Ortsrand der Gemeinde und ist bisher lediglich auf der Südseite mit Wohnhäusern bebaut. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesengrundstücke an. Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an die zuletzt in der Gemeinde erschlossenen und realisierten Wohngebiete „Ziegelwasen“ (2003) und „Erweiterung Ziegelwasen“ (2014).

In der Gemeinde besteht nach wie vor ein anhaltender Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Ein Großteil der bestehenden Baulücken vor Ort befindet sich in privatem Eigentum und steht der Gemeinde somit nicht zur Verfügung. Die Vermarktung der sich in Privatbesitz befindlichen Bauplätze ist in der Vergangenheit oft an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder den unterschiedlichen Vorstellungen der Interessenten und der Eigentümer gescheitert.

Diese Situation hat den Gemeinderat veranlasst, sich intensiv mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung und der Bereitstellung von Bauland zu befassen. Der Flächennutzungsplan 2020 des GVV Östlicher Schurwald sieht zwar noch eine weitere Wohnbaufläche Kugelberg im Osten der Gemeinde zur Entwicklung vor, die Flurstücke stehen der Gemeinde momentan jedoch nicht zur Verfügung.

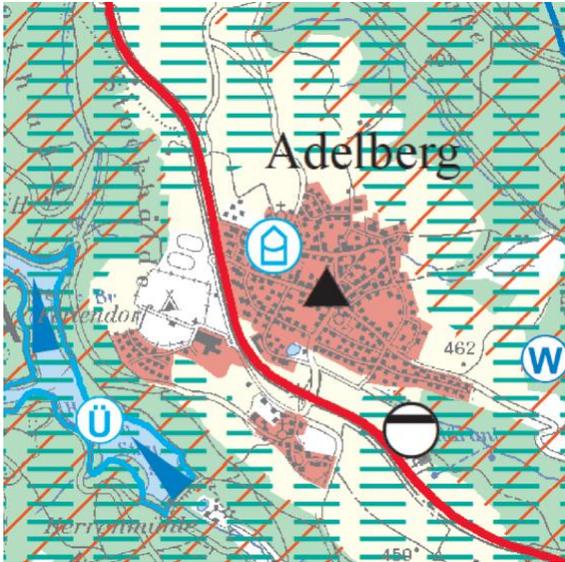
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2021 wurde es den Städten und Gemeinden temporär befristet ermöglicht, Bebauungspläne für Wohnbauland auch für solche Flächen am Siedlungsrand der Gemeinde aufzustellen, die im Flächennutzungsplan nicht als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt sind (§ 13b BauGB: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Die sich dadurch ergebenden Möglichkeiten haben den Gemeinderat daher veranlasst, sich hinsichtlich der Erschließung eines neuen Wohngebietes intensiver mit den verschiedenen Standortoptionen in der Gemeinde auseinander zu setzen. In der Folge wurde der Bereich nördlich der Dürstraße als am geeignetsten in Hinblick auf die Erschließungsmöglichkeiten, die topografischen Gegebenheiten, und die vorhandene Infrastruktur gesehen. In der Zwischenzeit konnte die Gemeinde auch alle Eigentümerverhandlungen abschließen.

Um den kurz- und mittelfristigen Bedarf nach örtlichen Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können, hat der Gemeinderat am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dürstraße“ gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:



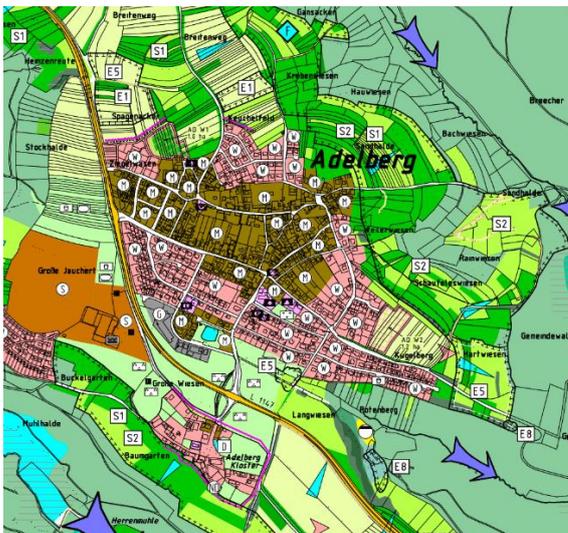
Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Adelberg ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Göppingen und dem Nahbereich Rechberghausen (Kleinzentrum) zugeordnet. Göppingen übernimmt als Mittelzentrum die überörtliche Versorgungsfunktion des Einzugsbereichs.

Im Regionalplan des Verband Region Stuttgart ist der Kur- und Erholungsort als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS 2.4.2 (Z) des Regionalplan). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die exponierte Lage auf der Schurwaldhöhe, der zusammenhängende Landschaftsraum sowie der fehlende schienengebundene Personennahverkehr aufgeführt.

Nach PS 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Im Regionalplan 2020 des Verbands Region Stuttgart sind die Flächen im Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Weiter nördlich verläuft ein regionaler Grünzug.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

2.2 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bedarf

In der Gemeinde Adelberg wurde letztmalig im Jahr 2014 das kleine Wohngebiet „Erweiterung Ziegelwasen“ mit rund 16 Bauplätzen entwickelt und vermarktet. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage an weiteren Wohnbauflächen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Adelberg in den Jahren 2021/2022 ausgiebig mit der Einschätzung potenzieller Wohnstandorte in Adelberg befasst.

Parallel hierzu wurden sämtliche in der Gemeinde vorhandenen Baupotentiale erhoben. Die Möglichkeiten der Gemeinde, die ca. 20 vorhandenen Baulücken zu mobilisieren, sind stark eingeschränkt. Die Baulücken befinden sich nahezu alle in privatem Eigentum und ein Verkauf bzw. eine Bebauung der Baulücken scheitert regelmäßig an den privaten Interessen.

Neben den vorhandenen Baulücken kommen weitere Nachverdichtungspotentiale, welche durch bodenordnende Maßnahmen und eine zusätzliche Erschließung bebaubar gemacht werden könnten. Da für diese Potentialflächen jedoch zunächst einmal Baurecht geschaffen werden müsste und auch hier keine Mitwirkungsbereitschaft von Seiten der Grundstückseigentümer besteht, können auch diese Flächen nicht kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden. Brachflächen und leerstehende Gebäude sind nicht vorhanden. Trotz aller Bemühungen der Gemeindeverwaltung innerhalb der Ortslage alle potenziellen Wohnbauflächen zu generieren, können derzeit keine kommunalen Bauflächen für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Adelberg zur Verfügung gestellt werden.

In einer Standortprüfung wurden 2021 daher 8 weitere mögliche Wohnbaustandorte innerhalb der Gemeindegebietes in Hinblick auf die Erschließungsmöglichkeiten, die topografischen Gegebenheiten, die vorhandene Infrastruktur und die Flächenverfügbarkeit hin untersucht. Parallel hierzu wurde durch die Novellierung des Baugesetzbuches 2021 den Städten und Gemeinden temporär befristet ermöglicht, Bebauungspläne für Wohnbauland auch für solche Flächen am Siedlungsrand der Gemeinde aufzustellen, die im Flächennutzungsplan nicht als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt sind (§ 13b BauGB: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die sich hieraus ergebende Möglichkeit hat den Gemeinderat nach Abwägung aller gebietsrelevanter Rahmenbedingungen dazu veranlasst, den notwendigen Aufstellungsbeschluss am 15.12.2022 für die Entwicklung des Baugebietes „Dürstraße“ am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde zu fassen. Durch die zum Teil vorhandene Erschließungsstraße und die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen, hat sich das Gebiet als am geeignetsten für eine Wohnbauentwicklung herausgestellt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wurde aus verschiedenen Bebauungsvarianten erarbeitet. Hintergrund war unter anderem der Umgang mit der Topografie sowie der vorhandenen und weiterführenden Erschließung. Außerdem wurde eine Lösung gesucht, bei der die Grundstücke gleichmäßig aufgeteilt und die Gebäude am Bestand ausgerichtet werden konnten. Als Ergebnis kann die vorliegende Planungskonzeption betrachtet werden, die aus den Vorzugsvarianten weiterentwickelt wurde. Dadurch konnten viele Konfliktpunkte bereits im Vorfeld vermieden werden. Mit der Entwicklung des Wohngebietes können ca. 12 weitere Bauplätze zur Deckung des kurz -bis mittelfristigen Bedarfs innerhalb der Gemeinde gedeckt werden.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Lediglich die vorhandene Dürstraße befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplans „Ziegelwasen“, rechtskräftig seit 01.10.2003. Weiter südöstlich angrenzend grenzt der Bebauungsplan „Erweiterung Ziegelwasen“, rechtskräftig seit 29.12.2014 an das Plangebiet an.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Adelberg und umfasst ca. 0,9 ha. Die landwirtschaftliche genutzten Wiesenflurstücke werden bereits zum Teil über die bestehende Dürstraße im Süden erschlossen. Direkt angrenzend befindet sich die bestehende Wohnbebauung, die von Einzelhäusern geprägt ist. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingartenbereich mit zahlreichen Obstbäumen und Gartenhütten. Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 1147, parallel hierzu ein landwirtschaftlicher Weg mit zahlreichen Begleitgehölzen.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13 b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13 b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne musste bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss musste bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs wurde diese befristete Verfahrenserleichterung verlängert. Die Einleitung eines solchen Bebauungsplanverfahrens musste bis zum 31.12.2022 erfolgen und der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtete sich nach § 13 a BauGB.

Die überbaubare Grundfläche des geplanten Wohnbaugebiets liegt unter dem Schwellenwert von 10.000 m² (s. Städtebauliche Kenndaten).

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Das Plangebiet schließt im Süden komplett an den bestehenden Siedlungsrand an.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde

somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB, am 15.12.2022 vom Gemeinderat aufgestellt.

Am 18.07.2023 hat dann das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass § 13b BauGB unionsrechtswidrig ist und deswegen für nicht weiter anwendbar erklärt, da dieser die Überplanung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt.

In der Folge hat dann der Gesetzgeber reagiert und das Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass der § 215a BauGB ergänzt wurde, der die Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b regelt. Diese Gesetzesänderung trat am 01.01.2024 in Kraft.

Wesentlicher Inhalt dieser ist die Vorgabe, dass auch Bebauungspläne die bislang gem. § 13b BauGB aufgestellt wurden, einer Umweltprüfung (umweltrechtliche Vorprüfung) bedürfen und ggfls. ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Der Satzungsbeschluss muss zudem bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst werden. Entsprechen Darstellungen nicht denen des Flächennutzungsplans, ist dieser zu berichtigen.

Die im Anschluss durchgeführte umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215 a Abs. 3 Satz 1 BauGB kommt zu der Einschätzung, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Es entsteht jedoch ein ausgleichspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist daher die Umweltprüfung durchzuführen.

Hierin finden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Berücksichtigung. Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben und der Gliederung der Anlage zu § 2a BauGB erstellt. Er ist sodann gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dient als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha und besteht überwiegend aus Ackerflächen. Ein Grasweg durchschneidet das Gebiet mittig in Nord-Süd-Richtung und dient der Erschließung weiter nördlich gelegener Flächen. In der südöstlichen Ecke steht auf einer kleinen Wiesenfläche ein mächtiger Streuobst-Birnbaum. Das Gelände verläuft annähernd eben. Die vorhandene Bebauung entlang der Dürrstraße ist von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern geprägt.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzausweisungen.

Das Gebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet ‚Oedachsee - Rechberghausen‘ angrenzend an die festgesetzte WSG Zone III b.

7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

7.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Dürrstraße bereits zum Teil erschlossen. Diese soll durch die Entwicklung des Baugebietes in Richtung Osten weitergeführt werden.

Die Dürrstraße knüpft über die Lichtensteiger Straße an die Schorndorfer Straße an, wodurch das Baugebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Im Westen des Gebietes verläuft die Landesstraße L 1147, über die der Anschluss in Richtung Schorndorf und in Richtung Göppingen und somit auch an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist.

Mit rund 700m fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle an der Volksbank in bequemer erreichbarer Nähe zum Plangebiet.

7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

8 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dürstraße“ wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Nach der Gesetzesänderung im Jahr 2023 ist dieser nun gem. § 215a BauGB fortzuführen und das Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2024 abzuschließen.

Voraussetzung hierfür ist, dass gem. § 215 a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die Vorprüfung kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Es entsteht jedoch ein ausgleichspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist daher die Umweltprüfung durchzuführen.

Hierin finden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Berücksichtigung. Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben und der Gliederung der Anlage zu § 2a BauGB erstellt. Er ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dient als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet für ca. 15 Gebäude auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen fest. Es schließt an das südlich gelegene Wohngebiet an und wird durch Stichstraßen erschlossen. Das Wohngebiet ist in offener Bauweise geplant. Mindestens 40 % der Flächen sind als Grünfläche bzw. Garten anzulegen. Ein landschaftsprägender Birnbaum am südöstlichen Rand wird bei der Planung erhalten. Als Beitrag zur Ortsrandeingrünung sind an den Gebietsrändern private und öffentliche Pflanzgebote festgesetzt.

Lebensräume von besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen.

Die anstehenden Böden weisen eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf, so dass durch den Verlust ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, welcher ausgeglichen werden muss.

Der Wegfall erhöht auch die Konkurrenz um Freiflächen. Böden haben zudem vielfältige Funktionen im Naturhaushalt. Durch Überbauung gehen diese weitgehend verloren. Um Beeinträchtigungen für die Böden zu minimieren, werden, wo möglich Freiflächen erhalten und begrünt und Regelungen zum Schutz des Bodens benannt. Die nachteiligen Auswirkungen für den Wasserkreislauf sind voraussichtlich gering, da auf der Planfläche bereits jetzt wenig Wasser versickern kann. Um Abflussspitzen infolge der Versiegelungen zu vermeiden werden Rückhaltemaßnahmen ergriffen, hier u.a. die Festsetzung von Zisternen. Bei Einhaltung der Vorgaben des Landratsamts für Baumaßnahmen in WSG Zone III hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität.

Im Plangebiet wird Kaltluft gebildet, die durch die Hangneigung überwiegend in Richtung Herrenbachtal abfließt. Die Fähigkeit Kaltluft zu bilden, geht auf den bebauten Flächen zwar weitgehend verloren, die verbleibenden, angrenzenden Flächen genügen jedoch, um das Gebiet ausreichend mit Frischluft zu versorgen. Ein Durchströmen des Gebiets wird auch durch die Kleinteiligkeit der Bebauung und Unterbrechungen durch Grünflächen gewährleistet.

Nachteilige Auswirkungen für Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben, sofern vorgeschriebene Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden. Das Plangebiet wird an die örtliche Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen. Erhebliche umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

9 Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht von vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potenziell als Habitat eignet, wurden im Frühjahr 2023 durch zwei Begehungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhabensgebiet „Dürrstraße“ in Adelberg, Erstellungsdatum: 30.04.2024). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

Vögel:

Um belastbare Aussagen zur Vogelwelt des Gebietes treffen zu können, wird momentan eine Brutvogelkartierung mit Schwerpunkt bodenbrütende Arten (z.B. Feldlerche) durchgeführt. Die abschließenden Ergebnisse liegen Anfang Juni vor.

Reptilien (Zauneidechse):

Verdachtsflächen am Rand des Gebietes werden derzeit untersucht, die Ergebnisse folgen in Kürze.

Fledermäuse:

Da die älteren Gehölze erhalten bleiben und keine potenziellen Habitate betroffen sind, braucht die Artengruppe nicht weiter betrachtet zu werden.

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Fazit

Wegen der Strukturvielfalt im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie der Bedeutung der vorliegenden Habitats für die Vogelwelt und Reptilien, werden momentan weitere Untersuchungen durchgeführt, die Anfang Juni abgeschlossen sind.

Diese dienen dazu, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden und belastbare Aussagen zur Betroffenheit von Arten zu treffen.

Für die anderen Artengruppen sind keine weiteren Untersuchungen oder besondere Maßnahmen erforderlich.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Verkehrliche Anbindung

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über die teils bestehende Dürstraße, die im weiteren Verlauf Richtung Nordosten mit einer Breite von 6,00 m verlängert wird. Ausgehend von der bestehenden Dürstraße werden die nordwestlichen Baugrundstücke über eine geplante Stichstraßen mit einer Breite von 5,00 (Brutto) erschlossen. Die Straßen werden als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgebaut, sodass auf die Führung separater Gehwege verzichtet werden kann. Die Breite der Straßen ist zudem ausreichend, um ein Parken am Fahrbahnrand zu ermöglichen. Zusätzliche öffentliche Parkplätze sind nicht ausgewiesen. Die privaten Stellplätze werden alle auf den privaten Grundstücken untergebracht. Im Bereich des WA 2 ist eine Tiefgarage zulässig.

In Verlängerung des Osianderwegs geht die geplante Stichstraße in eine öffentlichen Grünfläche über, die zum einen als Verkehrsgrünflächen der Überfahrt landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und der Anbindung der nördlichen landwirtschaftlichen Flächen dient.

Im Osten endet die Dürstraße vor dem Bereich der Kleingärtnersiedlung in einer Sackgasse mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge etc.

Im Westen geht die bestehende Dürstraße in einen bestehenden landwirtschaftlich genutzten Weg über, der ebenfalls der Andienung der nördlichen Flurstücke dient.

10.2 Planungskonzept

Die geplante Bebauung orientiert sich weitgehend an der angrenzenden Bebauung des Bestandes. Dementsprechend sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Hausgruppen mit einer beschränkten Anzahl an Wohneinheiten vorgesehen. Die geplanten Bebauung im Westen ist weitestgehend hangparallel angeordnet. Im Osten erfolgt eine Drehung der Baukörper, die sich am geplanten Straßenverlauf orientiert und somit die Aufteilung der Baugrundstücke begünstigt. Die Gebäude sind alle in Richtung Süden ausgerichtet. Im zentralen Bereich des Wohngebietes (WA2) ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen, um auch der steigenden Nachfrage nach Wohnungen nachzukommen.

In den Übergangsbereichen zur freien Landschaft und zur benachbarten Bestandsbebauung hin sind Flächen zur Eingrünung vorgesehen, in Form von öffentlichen Grünflächen, aber auch privaten Pflanzgebotsflächen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Überfahrten mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaft zulässig. Im Westen ist eine private Grünflächen festgesetzt, die als Abstandsfläche zur angrenzenden Landesstraße dienen soll, um das Wohngebiet vom vorbeifahrenden Durchfahrtsverkehr abzuschirmen.

Durch das Plangebiet ist mit einer Mehrbelastung der vorhandenen Kanalisation zu rechnen. Das gesamte Plangebiet soll dabei im Mischsystem entwässert werden. Im AKP ist das Gebiet nicht enthalten. Die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen Kanalisation und die Überrechnung der vorhandenen Regenüberlaufbecken werden derzeit berechnet.

Der Anschluss an den Leitungsbestand ist in der Dürstraße vorgesehen. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers von den Straßenflächen ist nicht vorgesehen.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie das Oberflächenwasser aus dem Außengebiet wird über Regenwasserkanäle im Straßenraum abgeleitet. Zur Drosselung des Abflusses aus dem Gebiet ist eine private Rückhaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken mit Retentionszisternen vorgesehen.

10.3 Lärmschutz

Westlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L1147 und der zugehörige Rad- und Landwirtschaftliche Weg. Im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose wurde geprüft, ob durch den Verkehr auf der L1147 Immissionskonflikte im Plangebiet zu erwarten sind. Die zu erwartende Geräuschsituation wurde auf der Grundlage eines dreidimensionalen Simulationsmodells mit dem Programm-System SoundPLAN 8.2 prognostiziert. Die Verkehrslärmimmissionen wurden nach RLS-19 [5] ermittelt und nach DIN 18005 [2] beurteilt. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht Nr. B22546 SIS 01 vom 08.07.2022 der Ingenieurgesellschaft rw Bauphysik zusammengefasst und liegen als gesondertes Gutachten dem Bebauungsplan bei.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich in Teilbereichen des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [2] ergeben. Aufgrund dessen werden in den Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 [6] aufgenommen, die sich hauptsächlich auf die geplanten Gebäude beziehen.

Da in den straßennahen Bereichen auch gesundheitsbedenkliche bzw. gesundheitsgefährdende Lärmwerte vorliegen, werden für schutzbedürftige Räume an Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 65 db (A) am Tag bzw. 55 db (A) in der Nacht über die o.g. Maßnahmen hinaus ebenfalls besondere Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der sog. „architektonischen Selbsthilfe“ empfohlen.

Desweiteren werden in den kritischen Bereichen aufgrund der Geräuschbelastung zur Nachtzeit, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen empfohlen.

Die konkreten Vorgaben sind dem Gutachten zu entnehmen und die notwendigen Orientierungswerte im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an das bestehende, angrenzende Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Weiterhin wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt wird.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise ohne weitere Einschränkungen festgesetzt, so dass vielfältige Bauformen ermöglicht werden.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

11.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

11.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen und die vorhandene Topografie angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung überwiegend am vorhandenen Gelände orientieren.

11.7 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann.

Im WA2 ist eine verdichtete Bebauung gewünscht. Um die damit verbundene Anzahl an Stellplätzen unterzubringen, werden Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zugelassen.

11.8 Öffentliche und private Grünflächen

Am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen als Übergang zur freien Landschaft bzw. als Abstandsgrün zur angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen. Die Grünflächen dienen zugleich der Überfahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen, um die angrenzenden Acker- und Wiesenflächen im Norden und Osten zu erschließen.

11.9 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei. Darüber hinaus soll auch der öffentliche Raum durch die Pflanzung von Bäumen aufgewertet werden. Entlang der Dürstraße sind hierfür auch Einzelbäume als Pflanzgebot vorgesehen.

Am nördlichen Ortsrand soll durch Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken eine Ortsrandeingrünung (Flächenhaftes Pflanzgebot pfg1) als Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Im Westen ist eine private Grünfläche mit flächenhafter Pflanzbindung festgesetzt. Diese dient der Abschirmung der Wohnbebauung zur angrenzend verlaufenden Landesstraße und soll durch die Zulässigkeit von Geländemodellierungen einen Beitrag zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm leisten.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachbegrünung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am angrenzenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Nebenanlagen eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

12.2 Dachaufbauten

Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und einer homogenen Dachlandschaft, werden für das Plangebiet Dachaufbauten bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 60% der Hauptdachlänge beschränkt und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss unterhalb des Hauptdachfirstes anzulegen.

12.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

12.4 Stellplätze

Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

12.5 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben. Ausnahmen bilden Gebäude mit einer Dachbegrünung, da diese bereits die Funktion einer Rückhaltung übernimmt.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 8.960 m² (ca. 0,9 ha).

Davon sind ca. 1.620 m² Verkehrsflächen sowie 1.416 m² öffentliche und private Grünflächen.

Das Nettobauland von rund 0,6 ha beinhaltet ca. 7 Grundstücke, wobei 5 Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut werden sollen. Im WA2 ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen und somit auch mehr Wohneinheiten zulässig. Mit der geplanten Bebauung sollen im Gesamtgebiet ca. 11 Einzelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 28 Wohneinheiten (WE) entstehen. Dabei werden im Durchschnitt 1,5 WE pro Einzelhaus und maximal 6 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus angenommen.

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 2011, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 62 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine durchschnittliche Einwohnerdichte von ungefähr 68 EW/ha Bruttobauland.

Die Vorgabe der Regionalplanung von 50 EW/ha wird damit eingehalten.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18