Stadt Geislingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan
„Stettener Brühl“

Regelverfahren

in Geislingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 22.07.2024 für die Sitzung am 18.09.2024

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 15.03.2024 sind grau hinterlegt

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis ... 1

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 2

2.1 Lage im Siedlungsgefüge ... 2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans ... 2

3. Art des Bebauungsplanverfahrens ... 4

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen ... 4

4.1 Übergeordnete Planungen ... 5
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete ... 7

5. Ziele und Zwecke der Planung ... 9

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung ... 9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung ... 9

6. Städtebauliche Konzeption ... 10

6.1 Bauliche Konzeption ... 10
6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz ... 10
6.3 Verkehrliche Erschließung ... 11
6.4 Grün- und Freiraumstruktur ... 11
6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ... 11

7. Umwelt- und Artenschutzbelange ... 12

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht ... 12
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ... 12

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren ... 14

8.1 Verkehrslärmimmissionen ... 14
8.2 Gewerbelärmimmissionen ... 14
8.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen ... 14

9. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 16

9.1 Art der Nutzung ... 16
9.2 Maß der baulichen Nutzung ... 16
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen ... 16
9.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports ... 17
9.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten ... 17
9.6 Verkehrsflächen ... 17
9.7 Versorgungsflächen ... 17
9.8 Grünflächen ... 18
9.9 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses ... 18
9.10 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 18
9.11 Bindung für Bepflanzungen ... 18

10. Örtliche Bauvorschriften 19

10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 19
10.2 Fassaden und Dachgestaltung 19
10.3 Werbeanlagen 19
10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen 19
10.5 Antennen 20
10.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen 20
10.7 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser 20

11. Anlagen 21

1. Planerfordernis

Die Stadt Geislingen ist im Regionalplan Neckar-Alb als ländlicher Raum im engeren Sinne eingestuft. Der Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden. Darüber hinaus liegt die Stadt Geislingen an der regionalen Entwicklungsachse Balingen – Rosenfeld (- Oberndorf) über Geislingen, welche eine wichtige Verkehrsverbindung vom Raum Albstadt/Balingen zur Autobahn A 81 darstellt.

Beide Gegebenheiten führen dazu, dass die Stadt Geislingen sowohl für Wohnen als auch für regionale Gewerbebetriebe als attraktive Kommune stets hohe Nachfragen nach Bauland verzeichnet. Aufgrund dieser Tatsache möchte die Stadt jedes Angebot nutzen, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

Unter anderem möchte die Stadt das Vorhaben zur Erschließung und Bebauung eines kleineren Quartiers am westlichen Siedlungsrand eines Privatinvestors unterstützen. Die Fläche ist bereits im gültigen FNP und dem Regionalplan als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen. Ziel ist ausschließlich die Realisierung von Geschosswohnungsbau, um auch kleine Wohneinheiten anbieten zu können.

Für das Vorhaben ist aufgrund der Lage im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stettener Brühl“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Geislingen. Nördlich, südlich und westlich öffnet es sich in die freie Landschaft. Im Osten befinden sich Privatgärten und Wohnbebauung.

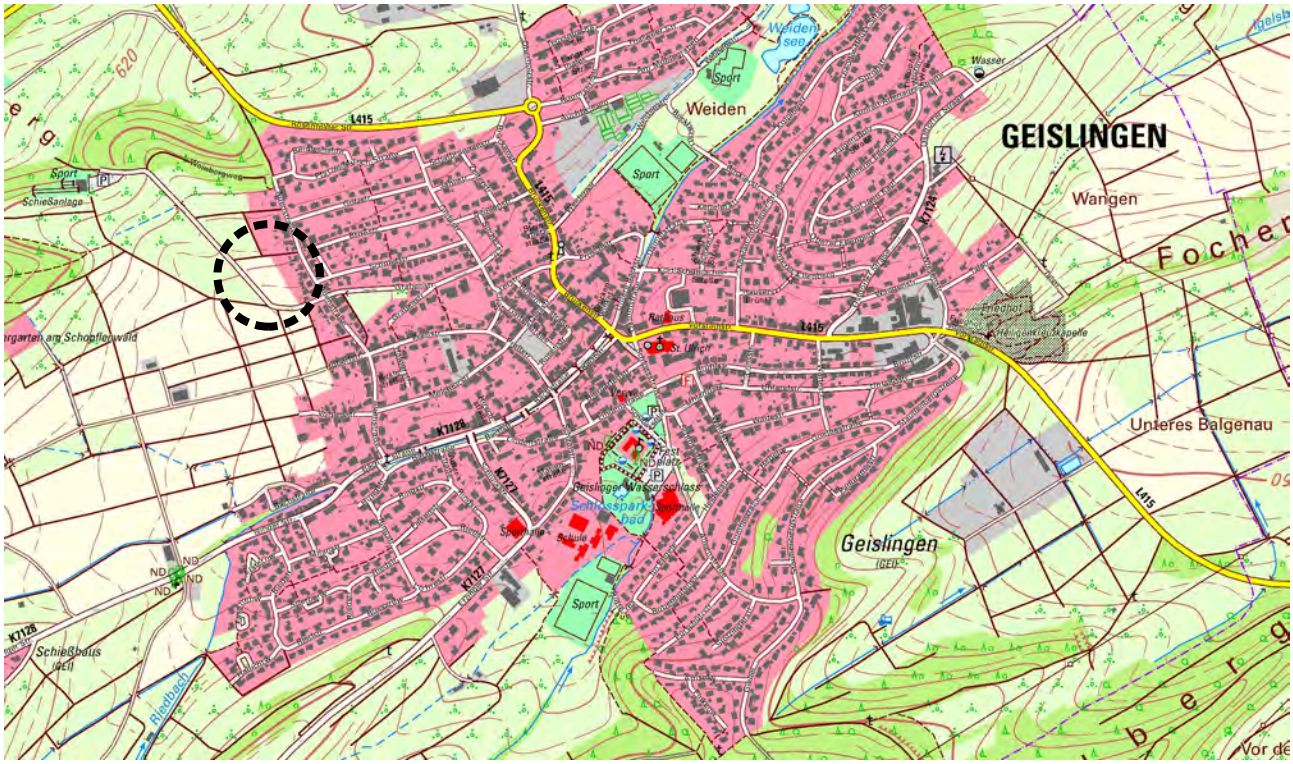

Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 9.910 m² beinhaltet die Flurstücke 4191 i.T., 4191/1 i.T., 4192 i.T., 4193 i.T., 4194 i.T., 4195 i.T., 4196 i.T., 4197 i.T., 4198 i.T., 4198/1 i.T., 4030 i.T., 4201, 4200 und 4199.

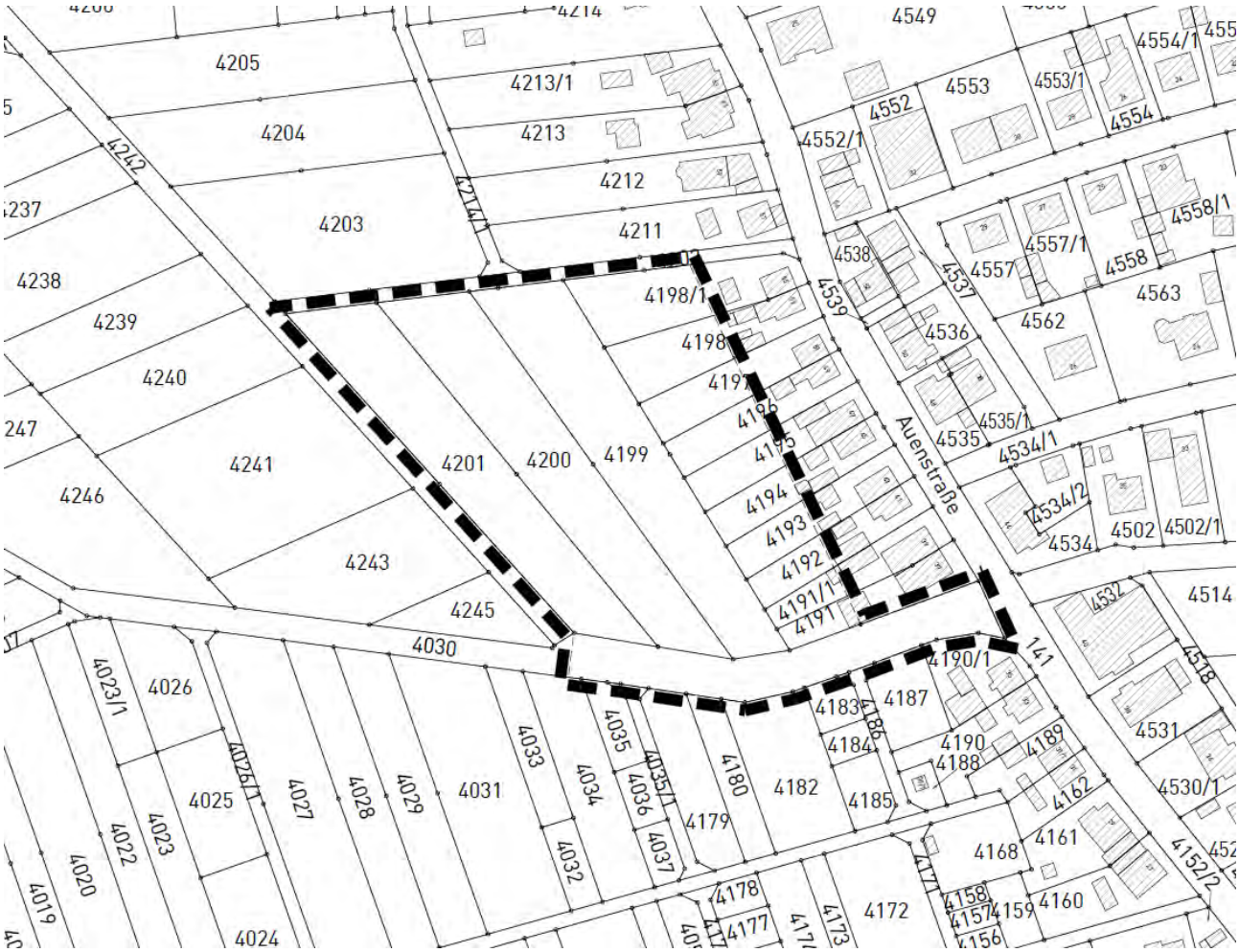

Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stettener Brühl“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Geplante und bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Berücksichtigung der Abwägungsbelange gem. §§ 1 und 1a BauGB	Vorrang der Innenentwicklung s.u.
Rechtskräftige Bebauungspläne	Baulinienplan „Beinlen, 1. Änderung“ vom 18.12.1952
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	*Westlich und nördlich angrenzend*
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlere Standorte
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

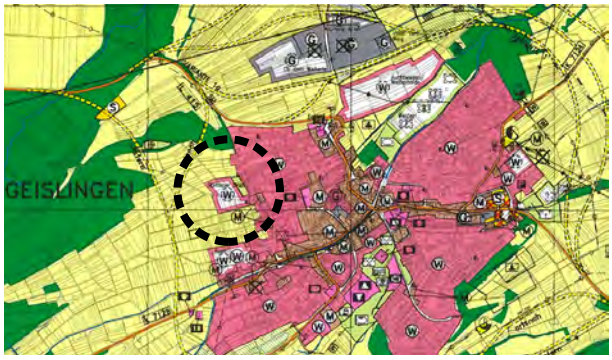

Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart, geplante Siedlungsfläche, ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen wird die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit ebenfalls der vorgesehenen Nutzung. Die Fläche zwischen der geplanten und bestehenden Wohnbebauung wird ~~aufgrund der Lage außerhalb des gültigen Bebauungsplanes „Beinlen, 1. Änderung“ als Fläche für die Landwirtschaft~~ entsprechend der vorhandenen Nutzung als private Grünfläche dargestellt. Es handelt sich um die an die Wohnbauflächen angrenzenden privaten Gärten, auf welchen sich einige Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Schuppen, Garagen usw. befinden. Die Flächen befinden sich im Privateigentum und sollen unverändert bleiben. Für eine dauerhafte Sicherung werden diese daher auch im Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellt.

4.1.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Nordöstlich angrenzend befindet sich der bestehende Baulinien „Beinlen, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1952. Dieser ermöglicht eine Bebauung im Bestandsbereich. Die zugehörigen Privatgärten sind bislang nicht gesichert. Damit diese dauerhaft Bestand haben und um einen unüberplanten Bereich zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Bestand zu vermeiden wird dieser Bereich mit in den Geltungsbereich als private Grünfläche aufgenommen. Es handelt sich um Privatgrundstücke, welche sich nicht am Verfahren beteiligen möchten.

4.1.3 §§ 1 und 1a BauGB

Gem. § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu be-

grenzen.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Stadt Geislingen ist bereits seit langem auf der Suche nach geeigneten Flächen für eine verdichtete Wohnbauentwicklung im Hauptstadtteil. Hierzu hat die Stadt Geislingen bereits am Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" teilgenommen. Ziel des Programms ist es, vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, um den Außenbereich mit seiner wichtigen Funktion für Landwirtschaft, Natur und Erholung zu erhalten. Allerdings ist eine Aktivierung des Innenentwicklungspotentials durch die Kommune auf Grund der eigentumsrechtlichen Situation aktuell kaum möglich, da sich ein Großteil der Flächen im Privateigentum befindet. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen darüber hinaus nicht erwarten, dass sich diese Situation zur Deckung des kurzfristigen Wohnflächenbedarfs verbessert. Vielmehr werden solche Innenbereichsflächen derzeit als Geldanlage zurückgehalten. Möglichkeiten zur Innenentwicklung ergeben sich daher zeitlich und örtlich nur punktuell und können somit nur bedingt für eine gesteuerte Siedlungsentwicklung der Kommune herangezogen werden.

Der Stadt selbst stehen derzeit lediglich vereinzelt Bauplätze in der Ortslage zur Verfügung. Größere, zusammenhängende Frei- und Brachflächen befinden sich nicht in städtischem Eigentum. Eine Innenentwicklung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist somit derzeit nicht möglich.

Unter anderem wurden die Flächen des Baugebiets „Stettener Brühl“ allerdings dem Investor vom Eigentümer zugesichert und ist auch im gültigen FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Realisierung von ausschließlich Geschosswohnungsbau wird die Fläche optimal genutzt. Durch die hohe Anzahl an Einwohnern (vgl. Kapitel 6.2) wird auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Weitere Belange gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich daraus, dass die Stadt Geislingen derzeit eine sehr hohe Nachfrage nach Bauplätzen hat und ihr selbst keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, welche dem Investor veräußert werden können. Aus diesem Grund agiert der Investor als Erschließungsträger und bebaut im Anschluss die entstehenden Wohnbaugrundstücke in Form von Geschosswohnungsbau.

Um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur vor allem auch im Hauptort entgegenzuwirken, sieht es die Stadt als hoheitliche Aufgabe, jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen und den gesamtstädtischen Bedarf zur decken. Aber auch für Senioren oder ältere Menschen bietet sich die Realisierung von Geschosswohnungsbau im Hauptort an. Diese wohnen meist in den Ortskernen.

Die frühere Bauweisen mit mehreren Geschossen und steilen Treppenaufgängen erschweren ein barrierefreies Wohnen.

Zudem wird der Platz eines ganzen Wohnhauses oft nicht mehr benötigt, da die Kinder bereits selbst im Eigentum von Wohnbauflächen sind und die genannten Personen nur noch zu zweit oder sogar alleine sind. Um die nicht altersgerechten Häuser an Jungbürger veräußern zu können, müssen barrierefreie Wohneinheiten für ältere Bürger geschaffen werden

Um also einerseits den Jungbürgern in der Gemeinde bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen und andererseits barrierefreie Wohnformen zu ermöglichen, möchte die Stadt das Vorhaben unterstützen, auch wenn es sich um eine Außenbereichsfläche handelt.

Ein Bedarfsnachweis erfolgte bereits durch die Ausweisung der Fläche im gültigen Flächennutzungsplan.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ebenfalls in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand mit direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Dadurch und durch die bauliche Vorprägung ergeben sich darüber hinaus keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Kapitel VI verwiesen.

Auch den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 3 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sollten aus ökologischen Gründen Bodenversiegelungen in Neubaugebieten auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Das Konzept sieht eine Durchgrünung des Gebiets vor. Darüber hinaus werden nur und nicht überdimensionierte private Verkehrsflächen angelegt sowie ein hoher Verdichtungsgrad erzielt, wodurch der Eingriff in Grund und Boden auf ein Minimum reduziert wird.

Dem Klimawandel wird dahingehend entgegengewirkt, dass davon ausgegangen werden kann, dass die festgesetzten Grünflächen und die inzwischen verbindliche Regelung zur Verwendung von Photovoltaikanlagen sowie die große Anzahl an Grünstrukturen im Gebiet eine mikroklimatisch wirksame Funktion in Hitzenächten übernehmen. Durch die Festlegung einer verdichteten Bauweise und viel Wohnraum auf geringer Fläche (79 EW/ha vgl. Kapitel 6.2) werden darüber hinaus weitere Flächen im Außenbereich nachhaltig geschont.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete. Das Gebiet wird allerdings am nordwestlichen Rand als Kernfläche des Biotopverbunds mittlere Standorte überlagert. Da es sich um einen Randbereich handelt und sich das Gebiet westlich in die freie Landschaft öffnet ist weiterhin ein Vernetzungsbereich des Biotopverbunds gegeben.

Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 21.12.2022

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- brachliegendes Grünland
- Verkehrsflächen in Form von landwirtschaftlichen Wegen
- private Gärten

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen
- Verkehrsflächen
- Flächen für die Landwirtschaft / Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 0,72 ha soll ausschließlich Geschosswohnungsbau entstehen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde auf eine Begrenzung von Wohneinheiten verzichtet.

Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

~~3 4~~ Mehrfamilienhäuser mit je 8 WE	~~24 WE~~ 32 WE
~~1 Mehrfamilienhäuser mit je 5 WE~~	~~5 WE~~
3 Mehrfamilienhäuser mit je 3 WE	9 WE
	= ~~38~~ 41 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei den Mehrfamilienhäusern mit 1,5 Personen ergibt dies ~~57~~ 62 Einwohner und somit ca. ~~79~~ 85 Einwohner pro Hektar.

Diese Bruttowohndichte übersteigt sogar den raumordnerischen Orientierungswert für Geislingen der lt. Regionalplan bei 50 Einwohner je Hektar liegt.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch einen neu herzustellenden Straßenstich mit Wendeanlage im Bereich der „Auenstraße“. Die Wendeanlage wird für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Abfälle sind am Tag der Abholung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bereits zu stellen. Die Anlage erfolgt auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Verkehrsflächen / - besonderer Zweckbestimmung. Innerhalb des Plangebiets wird ausschließlich eine private Erschließung durch den Investor realisiert. Geplant ist derzeit eine innere Erschließung mit 5,50 m brutto Straßenbreite, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden kann (Parkverbot, Schrittgeschwindigkeit).

Aufgrund der weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen in westliche und südliche Richtung im gültigen Flächennutzungsplan wird die Option offen gehalten an den Straßenstich anzuschließen.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

Grün- und Freianlagen werden im Plangebiet ebenfalls durch den Investor realisiert. Geplant ist u.a. ein Quartiers- und Spielplatz für die künftigen Bewohner der Plangebiets.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt, wie im allgemeinen Kanalplan (AKP) der Stadt vorgesehen, im modifizierten Mischsystem. Berücksichtigt auf das Mischwassersystem ist im AKP ein Versiegelungsgrad von 35 %.

Hierzu wird ein Mischwasserkanal im Plangebiet bis zur „Auenstraße“ neu hergestellt und an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und aufgrund der größeren geplanten Versiegelung im Gebiet (verdichtete Bebauung) wird zusätzlich, zur Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser, ein Regenwasserkanal im Plangebiet, über die öffentliche Stichstraße bis zum Regenwassersystem in der „Auenstraße“ realisiert. Die Mehrmenge des anfallendem Niederschlagswassers, welche bislang nicht im AKP berücksichtigt ist, muss auf den Privatgrundstücken z.B. in Form von Rückhalte-Zisternen oder einer Rückhaltung auf dem begrünten Flachdach zurück gehalten und dadurch gedrosselt abgeleitet werden.

Sowohl die Stichstraße (siehe Verkehrsfläche im zeichnerischen Teil) als auch die Kanäle im Bereich der Stichstraße gehen nach Realisierung in öffentliches Eigentum über. Innerhalb des Plangebiets WA selbst bleiben die Verkehrsflächen und Leitungen im Privateigentum.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. ~~*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*~~

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 37.017 Punkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über den Zukauf von Ökopunkten.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (planinterne und planexterne Maßnahmen) vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht im Bereich der angrenzenden Schutzgebiete (FFH-Mähwiesen) anzulegen und diese Gebiete müssen vor Befahrung und Betreten geschützt werden. Hierfür wäre eine Abgrenzung der angrenzenden Schutzgebiete mit Flatterband oder einem Bauzaun wünschenswert.
- Bei der Überbauung der bisherigen Offenflächen mit Wohnanlagen ist auf eine an Fledermäuse angepasste Beleuchtungsanlage nach dem aktuellen Stand der Technik zu achten. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:
  - Anstrahlung der zu beleuchtenden Objekte nur in notwendigem Umfang und Intensität,
  - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
  - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
  - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion,
  - Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
  - Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
  - Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,

- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40 °C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	S.u.
Gewerbelärmimmissionen	S.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Außengebietswasser betroffen s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	*Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen*
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	*Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen*

8.1 Verkehrslärmimmissionen

In ca. 320 m Entfernung befindet sich nördlich die „Rosenfelder Straße“ (L 415), wodurch Lärmimmissionen im Plangebiet möglich sind. Aufgrund der weiten Entfernung und der geltenden Geschwindigkeitsbegrenzung sowie Reduzierung des Verkehrs durch die vorhandene Straßenführung (starke Kurve, Kreisverkehr), wird davon ausgegangen, dass es innerhalb des Plangebiets nicht zu Überschreitungen nach DIN 18005 bzw. 16.BimSchV kommt.

8.2 Gewerbelärmimmissionen

Ca. 300 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein bestehendes Schützenhaus als Vereinsgebäude, welches Bestandsschutz genießt. Aufgrund der weiten Entfernung wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebiets mit keinen Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionen nach TA-Lärm durch das Schützenhaus zu rechnen ist. Vorsorglich wird in die Kaufverträge auf den Bestandsschutz des Schützenhauses hingewiesen.

8.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Topografisch bedingt ist mit anfallendem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet im Norden und Westen des Plangebiets zu rechnen (ca. 8,86 ha). Bereits heute wurden entlang der öffentlichen, landwirtschaftlichen Wege hierfür entsprechende Muldensysteme hergestellt, welche die anfallenden Wässer in Richtung des bestehenden Einlaufbauwerks und Regenwasserableitungssystem im Bereich der „Auenstraße“ führen und ableiten. Diese Gräben müssen weiterhin und dauerhaft erhalten und bewirtschaftet werden, um eine Überschwemmung des Plangebiets zu vermeiden.

Zum Schutz der geplanten Bebauung ist darüber hinaus ein (Graben) System zur Erfassung von Außengebietswasser entlang des nördlichen Geltungsbereichsgrenze herzustellen, in welchem das Wasser abgefangen und in den geplanten Regenwasserkanal abgeleitet werden kann. Eine entsprechende Regelung wird in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Abb. 8-1: Abgrenzung Außengebiet

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNV wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Lage am Ortsrand ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am geplanten Vorhaben und ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

Der Bezugspunkt ist jeweils in Meter üNN definiert und orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der erforderlichen Höhe für eine Entwässerung am bestehenden Kanalnetz der Stadt im Bereich der „Auenstraße“.

Die festgesetzte Bezugspunkt in Meter üNN wird als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen herangezogen. Dabei muss es sich nicht zwingend um die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) handeln. Es wird bewusst auf die Regelung der EFH verzichtet und ein Bezugspunkt benannt. Die Höhenlage der EFH kann individuell bestimmt werden. Maßgeblich ist die Definition der max. zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen. Städtebaulich ist damit die Außenwirkung ausreichend festgesetzt.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im Vergleich zu den üblichen Orientierungswerten in einem allgemeinen Wohngebieten erhöht, um eine verdichtete Bebauung im Bereich des Geschosswohnungsbaus sowie eine innere Erschließungsstraße zu ermöglichen.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit ist eine verdichtete Bebauung auf geringer Fläche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglich.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und angrenzenden Nachbargrundstücken. Überschreitungen der Baugrenzen im Rahmen der Zulässigkeiten des § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß) können im Ermessen der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die Regelung gilt auch für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO, sofern die von der Stadt formulierten Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

9.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Straße einhalten müssen. Um das Lichtraumprofil des Verkehrs und die Sichtverhältnisse freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass verschiedene Abstände von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden müssen. Wenn die o.g. Bedingungen eingehalten werden, kann die Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren die genannten baulichen Anlagen auch außerhalb der Baufenster zulassen. Genehmigungsfreie Anlagen sind außerhalb des Baufensters ohnehin zulässig, da „im Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist“ (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO). Weitere Regelung bzgl. der zulässigen Anzahl an Nebenanlagen siehe Kapitel 9.8.

9.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten

Im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße werden „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ (Sichtdreieck) festgesetzt, um für den Fahrzeugverkehr notwendige Sichtbeziehungen freizuhalten.

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 Straßenverkehrsflächen

Um die Erschließung des Gebiets sicherzustellen werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

9.6.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

9.7 Versorgungsflächen

Im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation vorgesehen, welche zur Versorgung des Gebiets dient. Der Stationsplatz wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt.

9.8 Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Grünflächen im Bereich der bestehenden und geplanten Mulden für anfallendes Außengebietswasser sind als solche anzulegen und / oder dauerhaft zu unterhalten.

Es handelt sich um bestehende Gräben mit Böschung zur gezielten Ableitung des anfallenden Außengebietswassers.

Darüber hinaus werden die bestehenden und an das geplante Vorhaben angrenzenden Hausgärten dauerhaft als solche gesichert, da diese sonst ein unüberplanter Bereich darstellen würden. Einerseits sind in diesem Bereich Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen festgelegt, da sich in diesem Bereich bereits entsprechende bauliche Anlagen befinden und daher unbegrenzt zulässig sind.

Darüber hinaus werden auf der sonstigen privaten Grünflächen weitere, die dem Gebiet dienende Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser bis zu einer Größe von insgesamt max. 40 m³ zugelassen, was der heutigen Nutzung entspricht.

9.9 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Um das Außenbereichswasser in den Regenwasserkanal ableiten zu können und einer Überschwemmung des Plangebiets vorzubeugen wird festgesetzt, dass auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, offene Mulden hergestellt werden müssen, in denen das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und verzögert in den Regenwasserkanal geleitet wird.

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

9.11 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Baum anzupflanzen ist. Darüber hinaus wird der Ortsrand in Form einer Feldhecke eingegrünt.

Im Bereich der Möglichkeiten werden zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen Bindungen für den Erhalt von drei Bäumen festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

10.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Weitere Regelungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und von Stellplätzen werden zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Minimierung der Beeinträchtigung von Schutzgütern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

10.4.2 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

10.4.3 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

10.4.4 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeveränderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

10.5 Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

10.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht zu, dass der ruhende Verkehr dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

10.7 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~02.08.2023~~ 06.06.2024
2. Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen ~~*wird im weiteren Verfahren ergänzt*~~ vom 22.07.2024

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 15.03.2024 für die Sitzung am 17.04.2024~~

Geänderte Fassung vom 22.07.2024 für die Sitzung am 18.09.2024

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Geislingen, den .....

.....

Oliver Schmid (Bürgermeister)