

KREIS: HEILBRONN  
GEMEINDE: HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG: KOCHERSTEINSFELD

K M B



# *BEGRÜNDUNG*

zum Bebauungsplan und  
den örtlichen Bauvorschriften

***„Rosenberg II“***

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 03.12.2018

Bearbeiter/in: U. Müller



## 1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des landwirtschaftlichen Wegeflurstücks 2670/3
- im Osten durch die Ostgrenze des landwirtschaftlichen Wegeflurstücks 4117 sowie die Ostgrenze des Flurstücks 1728
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 1728 und die Südgrenze des Flurstücks 1732 und 1734
- im Südwesten durch die Westgrenze des Flurstücks 1736
- im Nordwesten durch die Westgrenze des Flurstücks 2640/1

Das Plangebiet beinhaltet darüber hinaus noch Teilflächen der Rosenbergstraße, Flurstück 2655

Maßgeblich für die räumliche Gebietsabgrenzung ist der zeichnerische Teil des städtebaulichen Entwurfs.

## 2. **ALLGEMEINES**

### 2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Hardthausen beabsichtigt das Gebiet „Rosenberg“ in Richtung Nordwesten, also nördlich und südwestlich der Rosenbergstraße zu erweitern. Die geplanten, allgemeinen Wohnbauflächen sollen über die Rosenbergstraße erschlossen werden. Selbstverständlich ist vorgesehen die Funktion der Rosenbergstraße als Wohnsammelstraße und Hauptwirtschaftsweg zu erhalten.

Unter Beachtung der Topografie sowie der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten und städtebaulichen Strukturen, wurde die städtebauliche Erweiterung geplant.

Da auf der Gemarkung von Kochersteinsfeld nahezu keine Baulücken mehr vorhanden sind, ist die Nachfrage nach weiteren Bauplätzen entsprechend hoch.

Der Bedarf an Mietwohnung wird bereits über eine Innenverdichtungsmaßnahme im Ortskern mit 50 geplanten Wohneinheiten gedeckt. Daraufhin sollen im Plangebiet Bauplätze vor allem für Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden. Aber auch die Errichtung von Doppelhäusern soll hier ermöglicht werden

Zwischenzeitlich sind die Umlegungsverhandlungen abgeschlossen. Es wurde bestätigt, dass eine sehr hohe Nachfrage nach Bauland v.a.für Einfamilienhäuser besteht. Im Ergebnis dieser Verhandlungen wurden von den Umlegungsbeteiligten alle zustehenden Bauflächen mit Bauverpflichtung übernommen. Somit ist sichergestellt, dass keine Baulücken entstehen und der o. g. Bedarf an Bauland gestillt werden kann. Auch für die Gemeindeflächen ist ein Überschuss an Interessenten auf der Bewerberliste.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Hardthausen die Möglichkeit, Bauland für diesen dringend benötigten Wohnraum in der Region Heilbronn-Franken zur Verfügung zu stellen.

### 2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs als Wohnbauerweiterungsfläche eingetragen.

### 2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen des Plangebiets sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hardthausen als Wohngebietserweiterungsflächen enthalten. Somit kann festgestellt werden, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Plangebiets bestehen derzeit keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

## **2.5 Rechtsverfahren**

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung sowie der Tatsache, dass die Fläche im Zusammenhang mit benachbarten Wohnbauflächen liegt und die geplante Grundfläche der Überbauung unter 10.000 m<sup>2</sup> ist, wird der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann gem. § 13a (1) 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

# **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

## **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Kochersteinsfeld der Gemeinde Hardthausen. Es grenzt unmittelbar westlich zum bestehenden Wohngebiet Rosenberg I an. Die Flächen befinden sich oberhalb des Südhangs zum Kochertal.

Im Norden und Westen werden die Flächen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine nach Süden orientierte Weinbergfläche in Richtung des Kochertals.

## **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit überwiegend in privatem Besitz. Teilflächen sind im Besitz der Gemeinde.

## **3.3 Vorhandene Nutzung**

Bei dem Großteil des Gebietes handelt es sich um eine bereits aufgegebene Obstanlage. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Streuobstwiesen sowie eine einzige noch landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Südwesten.

## **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die Flächen des Plangebiets werden über die Rosenbergstraße von Osten her erschlossen. Die Rosenbergstraße dient zum Einen zur südlichen Anbindung des östlich gelegenen Wohnbaugebiets Rosenberg sowie zur Anbindung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen als Hauptwirtschaftsweg.

## **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Mit Ausnahme einer Regenwasserableitung sind alle zur Ver- und Entsorgung des Gebiets vorhandenen Medientrassen im Bereich der angrenzenden Rosenbergstraße sowie des Wohngebiets vorhanden.



## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Wie oben bereits erwähnt, sollen die Flächen des Plangebiets als allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Strukturen des bestehenden Wohngebiets „Rosenberg“ in nordwestlicher und südwestlicher Richtung zu erweitern. Vorgesehen sind ein- bis maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation werden die Gebäude in Richtung Süden bzw. Südwesten talseitig freistehende Hanggeschosse ausweisen. Diese topografisch bedingte Situation wird bei der Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen in diesem Bereich berücksichtigt.

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudelängen für Einzel- und Doppelhäuser sowie die Festlegung von maximal zulässigen Gebäudehöhen mit unterschiedlichen Dachformen orientiert sich zum Einen an dem östlich und nordöstlich angrenzenden Bestand, zum Anderen an der Nachfrage nach unterschiedlichen Bauformen bezüglich der Dachform und –neigung und der damit verbundenen ein- bzw. zweigeschossigen Erscheinung.

Die Grundstücksgrößen orientieren sich auch an der bestehenden benachbarten Situation und des Bedarfs. Somit sind Einzelgrundstücke zwischen 450 m<sup>2</sup> und 770 m<sup>2</sup> vorgesehen. Einzelne, am Rande gelegene Grundstücke können diesen Wert auch noch überschreiten.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Diese Nutzungen sollen aufgrund des verursachenden, erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie des erhöhten Lärmpegels, welche mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich sind, ausgeschlossen werden. Somit wird sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.3.1 Allgemeines**

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude, erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudelängen, welche sich an der benachbarten Wohnbebauung und der darin beinhalteten Strukturen und Maßstäbe orientiert, begrenzt. Eine weitere, das Maß der baulichen Nutzung beschränkende Festsetzung, ist die Festlegung von Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen, gemessen von einer auf NN bezogenen Bezugshöhe. Auf die Festlegung von der Zahl der Vollgeschosse sowie von Geschossflächenzahlen wird verzichtet, da über die übrigen, oben genannten Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend begrenzt und definiert wird.



Aufgrund der exponierten Lage oberhalb des Kochertals sowie der bestehenden topografischen Gegebenheiten, insbesondere im Bereich des südwestlichen Ortsrandes, muss in diesem Bereich zusätzlich zu den übrigen Festsetzungen noch maximal zulässige Traufhöhen talseitig vorgegeben werden. Die Traufhöhen beziehen sich ebenfalls auf die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen und sollen ein dreigeschossiges Erscheinungsbild aus Sicht des Kochertals verhindern. Die Traufhöhen in diesem Bereich sind jedoch so festgelegt, dass eine ausreichende Nutzung der Dachgeschosse mit großzügig bemessenen Kniestöcken ermöglicht wird.

#### 4.3.2 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19, 4, Satz 1 BauNVO kann die maximale Grundflächenzahl für Hauptgebäude überschritten werden. Dies gilt z. B. für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

#### 4.3.3 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen auf NN bezogen festgesetzt. Diese Höhen gelten für das gesamte Baugrundstück. Die im Plan eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festgesetzten Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen unter Berücksichtigung der Topografie und der Höhenlage der Verkehrsanlagen erfolgt.

#### 4.3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Wie oben bereits erwähnt, sollen aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets an der Hangkante zum Kochertal die maximal zulässigen Traufhöhen talseitig begrenzt werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht dreigeschossig in Erscheinung treten. Im Bereich der übrigen Flächen wird auf die Festsetzung von Traufhöhen verzichtet. Hier wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. von maximal zulässigen Firsthöhen, die maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt.

Durch diese Art der Festsetzung wird erreicht, dass sowohl baurechtlich eingeschossige, als auch baurechtlich zweigeschossige Bauformen zugelassen werden. Somit ist der Bau von zweigeschossigen Baukörpern mit entsprechend flacher geneigten Dächern neben dem klassischen Einfamilien- und Doppelhaus mit eingeschossiger Bauweise, mit entsprechendem großzügig bemessenem Kniestock und damit verbundenen steiler geneigten Sattel- bzw. Walmdächern möglich.

### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch zusammenhängend festgesetzte, großzügig bemessene Baufenster, welche über die im Plan dargestellte mögliche Grundstücksaufteilung hinausgeht. Durch diese Art der Festsetzung von zusammenhängenden Baufenstern wird erreicht, dass quartiersweise eine flexible Grundstücksaufteilung entsprechend den Bedürfnissen der Erwerber und Grundstücksbeteiligten entsteht.

Um sicherzustellen, dass keine zu großen, zusammenhängenden Baukörper, welche das Maß und den Rahmen gegenüber der benachbarten, bereits vorhandenen Wohnbebauung überschreiten würde, entstehen, wird eine abweichende Bauweise offen mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelängen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gewählte, maximal zulässige Gebäudelänge von 16 m lässt zum Einen eine großzügige Grundrissgestaltung für Einfamilienhäuser bzw. Gebäudelängen für Doppelhaushälften bis zu 8 m zu.

Mit Ausnahme des Bereichs südwestlich der Rosenbergstraße, werden im Plangebiet zur Festsetzung der Hauptausrichtung der Gebäude, Richtungskreuze festgesetzt. Diese Festlegung lässt eine wahlweise Orientierung der Hauptausrichtung des jeweiligen Gebäudes zu. Im Bereich südwestlich der Rosenbergstraße wird die Hauptausrichtung und Ausrichtung der Firstrichtung bewusst parallel zur Hangkante vorgeschrieben, um eine eindeutige Festlegung der talseitig begrenzten Traufhöhengestaltung sicherzustellen.



## **4.5 Nebenanlagen, Garagen**

### *4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Innerhalb des Plangebiets wird auf die Ausweisung besonderer Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze verzichtet, da diese innerhalb der großzügig bemessenen Bauflächen Platz finden.

Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen im Textteil festgesetzt und zugelassen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots auf privaten Flächen sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert. Stellplätze vor Garagen können dabei unter bestimmten Voraussetzungen angerechnet werden.

### *4.5.2 Nebenanlagen*

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist.

## **4.6 Flächen zur Versorgung**

Zur Sicherung der Stromversorgung ist im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

## **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wird in Form einer CEF-Maßnahme auf der dafür im Plan gekennzeichneten Fläche (Maßnahmenfläche M2) eine Eidechsenzelle angelegt. Falls keine ausreichende Funktionserfüllung bei der Maßnahmenfläche M2 eintritt, ist als Alternative Fläche die Fläche M1 ebenfalls im Bebauungsplan festgelegt. Hierbei handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, welche im Rahmen der Erschließung hergestellt wird. Somit wird gewährleistet, dass dauerhaft geeignete Habitate im Plangebiet vorhanden sind.

Zudem werden auf den Maßnahmenflächen M2 artenreiche und extensive gepflegte Grünstrukturen als Verbundachse für die Eingriffe in den Biotopverbund hergestellt. Hierdurch soll ein Verbund zwischen den südwestlich des Plangebiets befindlichen Kernflächen und –räumen mit den nördlich des Plangebiets angrenzenden Biotopverbundflächen geschaffen werden.

## **4.8 Pflanzgebote / Pflanzbindungen**

Zur Eingrünung und inneren Durchgrünung des Baugebiets, werden auf den privaten Baugrundstücken Pflanzgebote zur Pflanzung von Gehölzen festgesetzt. Zur Gestaltung der Straßenräume und zur Verbesserung des Straßenbildes werden entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen im Bereich der Vorgärten, Pflanzgebote für Einzelbäume im Bebauungsplan gefordert. Es ist vorgesehen, dass diese Bäume im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen auf privater Fläche realisiert werden. Die eingetragenen Standorte im Bereich des jeweiligen Grundstücks sind noch veränderbar. Die eingetragene Anzahl ist jedoch bindend.

## **4.9 Örtliche Bauvorschriften**

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

### *4.9.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten*

Innerhalb des Plangebiets sollen unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden. Neben dem klassischen Satteldach und Walmdach mit Dachneigungen zwischen 30° und 40°,



sollen flache und flach geneigte Dächer in Form von Flachdächern (FD) und geneigten Dächern (gD), wie z. B. Zeltdächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer zugelassen werden.

Die Neigung dieser Dachflächen wird zum einen zwischen 0° und 5°, zum anderen zwischen 10° und 25° ermöglicht.

Im Bereich A sind Flachdachbauteile bis an einen untergeordneten Grundflächenanteil von max. 40 % zulässig. Diese Flachdächer dürfen die max. zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Dies gilt inkl. der Attika sowie einer möglichen Brüstung.

Trotz Festsetzung von nahezu einheitlichen, maximal zulässigen Gebäudehöhen, können dadurch unterschiedliche Gebäudeformen zugelassen werden.

Um eine großzügig, aber doch einheitliche Dachgestaltung sicherzustellen, werden Dach- eindeckungen in Form von Ziegel- bzw. Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbenen Materialien zugelassen. Allgemein ist eine Dachbegrünung zugelassen, aber nicht gefordert.

Um eine klare Ablesbarkeit der gewählten Dachform sicherzustellen, werden geringfügige Einschränkungen zur Gestaltung von Dachaufbauten im Plan festgesetzt. Diese Einschränkungen beschränken sich im Bereich A auf die maximal zulässige Gesamtlänge von Gauben auf der jeweiligen Dachhälfte. Zahl und Form der Einzelgauben wird nicht festgelegt.

#### 4.9.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsanlage sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang von Feldwegen sind Einfriedungen zusätzlich eingeschränkt um die Sichtbeziehungen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu sichern.

#### 4.9.3 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind aus gestalterischen Gründen einzugrünen oder zu umgrenzen. Die Flächen für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt.

#### 4.9.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereitstellen zu können, wird entsprechend § 74, Abs. 2, Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen gefordert.

Stellplätze vor Garagen von Einfamilienhäusern können unter bestimmten Voraussetzungen angerechnet werden um die Versiegelung auf den Grundstücken möglichst gering zu halten.

## 5. **ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETS**

### 5.1 **Verkehrerschließung**

Die äußere Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Rosenbergstraße:

Zur besseren Erschließung der südwestlich gelegenen Teilflächen des Plangebiets wird die Rosenbergstraße in ihrer jetzigen Lage etwas in Richtung Südwesten verschwenkt. Die Radiengestaltung und die Linienführung ist jedoch so gewählt, dass die Befahrbarkeit auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge problemlos ermöglicht wird. Dies gilt selbstverständlich auch für die geplante Querschnittsgestaltung dieser Haupterschließungsachse. Entlang der Rosenbergstraße werden bergauf, außerhalb der eigentlichen Fahrbahn, Längsparker angeordnet, um hier das Längsparken auf der Fahrbahn auszuschließen.

Entlang der Rosenbergstraße wird zur Verlängerung des bestehenden bzw. geplanten Gehwegs entlang der Rosenbergstraße, eine einseitige Gehwegführung im Bebauungsplan festgelegt.



Um die Zahl der Grundstücksanschlüsse an die Rosenbergstraße auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden für die nordöstlich gelegenen Eckgrundstücke Zufahrtsbeschränkungen in Form von Zu- und Ausfahrtsverboten direkt zur Rosenbergstraße, festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung dieser Eckgrundstücke ist über die geplante Ringstraße, welche als Mischverkehrsfläche ohne separate Gehwegführung vorgesehen ist, sichergestellt.

Zur Erschließung der äußersten südwestlich bzw. nordöstlich gelegenen Bauflächen, sind kurze Stichstraßen vorgesehen, welche ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgewiesen werden.

Zur fußläufigen Verbindung zum bestehenden Wohngebiet werden bestehende Fußwegverbindungen innerhalb des angrenzenden Wohngebiets Rosenberg bei der Planung berücksichtigt und entsprechend verlängert. Um eine möglichst kurze Anbindung des Gebiets an das angrenzende landwirtschaftliche Wegenetz zu erreichen, werden fußläufige Verbindungen in Richtung Norden und Südwesten vorgesehen. Die vorgesehenen Straßenbreiten von ca. 6 m sind so ausreichend bemessen, dass ein Längsparken entlang der Straße unter Beachtung der jeweiligen Grundstückszufahrten ermöglicht wird.

## **5.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in Vorabstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn in Form eines Trennsystems. Somit wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser sowohl aus den öffentlichen Erschließungsanlagen als auch von den privaten versiegelten und teilversiegelten Flächen getrennt abgeleitet wird. Da innerhalb des Gebiets bzw. angrenzend an das Gebiet keinerlei Anschlussmöglichkeiten an Vorfluter bzw. an eine Regenwasserableitung vorhanden sind, ist außerhalb des Gebiets eine Oberflächenwasserableitung in Richtung Kocher geplant. Die Ableitung erfolgt gedrosselt über unterirdische bzw. auch teilweise oberirdisch geführte Entwässerungseinrichtungen.

Zur Ableitung und Behandlung des häuslichen Schmutzwassers ist der Anschluss an eine vorhandene Mischwasserableitung innerhalb der Rosenbergstraße vorgesehen.

## **5.3 Versorgungseinrichtungen**

Alle zur Versorgung des Gebiets vorhandenen Medien sind innerhalb der benachbarten öffentlichen Verkehrsanlagen des Gebiets Rosenberg vorhanden. Durch Anschluss und Ringschluss an diese Leitungssysteme ist somit eine ausreichende Medienversorgung des Plangebiets sichergestellt.

# **6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG**

## **6.1 Altablagerung**

Innerhalb des Plangebiets Rosenberg II befindet sich eine Altablagerung „Altdeponie Kochersteinsfeld“. In Kenntnis dieser Tatsache, wurde das Büro Tönniges GmbH beauftragt, eine Untersuchung in dem eingetragenen Planbereich durchzuführen.

Durch die durchgeführten Bohrungen wurde die vor den Untersuchungen angenommene laterale Ausdehnung bestätigt. Bei den Bohrarbeiten wurde Bohrmaterial mit Bauschuttanteilen (Ziegelreste), Kalkschotter und Asphaltreste angetroffen. Vereinzelt sind nichtmineralische Anteile (Styropor, Glas) vorhanden.

Die Auffüllmächtigkeit liegt bei maximal 2,4 m bis maximal 3,9 m.

Bei den durchgeführten Bodenluftuntersuchungen auf Spurenstoffe und den Deponiegasmessungen ergaben sich keine Auffälligkeiten.

In den entnommenen Mischproben aus den oberen Bodenzonen (Mutterboden) wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen.





Aufgrund den vorhandenen Asphalt- und Bauschuttresten in den Auffüllungen wurden bei den Parametern PAK, PCB und Cyanide etwas erhöhte Gehalte nachgewiesen. Eine Grundwassergefährdung besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht.

## 6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Parallel dazu wurden die Zielarten, eine Gruppe von Arten von besonderem planerischen Gewicht und lokaler Spezifikation, artenschutzrechtlich berücksichtigt. Die Ergebnisse sind der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung des Dipl.- Biol. Dieter Veile vom Oktober 2018 zu entnehmen.

## 7. FLÄCHENBILANZ

<b>Bruttobaulandfläche des Plangebiets</b>	<b>ca.</b>	<b>2,85 ha</b>	<b>100 %</b>
davon			
- öffentliche Verkehrsfläche, inkl. bestehende Fläche Rosenberg- straße	ca.	0,48 ha	16,8 %
- öffentliche Grünfläche	ca.	0,13 ha	4,6 %
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>2,24 ha</b>	<b>78,6 %</b>

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2018 durchzuführen.

