

KREIS: HEILBRONN
GEMEINDE: HARDTHAUSEN
GEMARKUNG: GOCHSEN

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften

„Ob dem Kirchhof II“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 08.04.2019

Bearbeiter/in: U. Müller



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des landwirtschaftlichen Wegegrundstücks, südlich Spitzäcker
- im Nordosten durch die Westgrenze des Flurstücks 3423
- im Südosten durch die Westgrenze des Flurstücks 3432
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 4229 und 4228 sowie die Südgrenze des landwirtschaftlichen Wegeflurstücks 4189 und der öffentlichen Grünfläche Flurstück 4190 und die Nordgrenze der Flurstücke 4156 und 4151
- im Westen durch die Westgrenze der Möckmühler Straße

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 im Ortsteil Gochsen das Gebiet „Ob dem Kirchhof II“, nördlich angrenzend zum Wohngebiet „Ob dem Kirchhof I“ städtebaulich zu entwickeln und zu erweitern.

Die Gemeinde Hardthausen führt ein Bauplatzkataster, in das leider von Seiten der Eigentümer keine freien Bauplätze mehr aufgenommen werden konnten. Im Rahmen der verschiedenen Verfahren zur städtebaulichen Erneuerung wurden verfügbare Gebäude und Flächen der Wohnbebauung zugeführt. Ebenso zeigt die Interessentenliste für das Baugebiet „Ob dem Kirchhof II“ eine hohe Nachfrage. Vor allem auch im Sinne der Eigenentwicklung.

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

Aufgrund der Gebietsgröße soll eine gewisse Mischung an unterschiedlichen Wohnformen entstehen. Das Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus steht hierbei in Anlehnung des südlich angrenzenden Wohngebiets im Vordergrund. Alternativ zu dieser klassischen, individuellen Wohnbebauung soll das Plankonzept auch den Bau von Reihen- bzw. Kettenhäusern ermöglichen.

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

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet eingetragen.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planbereich als Wohnbauflächen enthalten. Somit kann festgestellt werden, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.4 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Hardthausen führt ein Bauplatzkataster, in das leider von Seiten der Eigentümer keine freien Bauplätze mehr aufgenommen werden konnten. Im Rahmen der ver-



schiedenen Verfahren zur städtebaulichen Erneuerung wurden verfügbare Gebäude und Flächen der Wohnbebauung zugeführt.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

2.6 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach §§ 1-10 BauGB.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichsten Ortsrand des Gemeindeteils Gochsen der Gemeinde Hardthausen. Es grenzt unmittelbar nördlich zum bestehenden Wohngebiet „Ob dem Kirchhof I“ an. Die Flächen befinden sich östlich der Möckmühler Straße.

Im Norden und Osten werden die Flächen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

3.2 Eigentumsverhältnisse

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

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um Streuobstflächen sowie landwirtschaftliche Ackerflächen.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die geplanten allgemeinen Wohnbauflächen sollen über die Möckmühler Straße, sowie untergeordnet über die Schumannstraße und die Beethovenstraße verkehrlich erschlossen werden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebiets vorhandenen Medientrassen sind im Bereich der angrenzenden Straßenflächen vorhanden.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Strukturen des südlich angrenzenden Wohngebiets „Ob dem Kirchhof I“ in nördlicher Richtung weiterzuentwickeln.

Die bestehende verkehrliche Situation innerhalb des Wohngebiets „Ob dem Kirchhof I“ sieht ausgehend von der Ringerschließung die verkehrliche Anbindung eines weiteren Wohngebiets über die Beethovenstraße bzw. die Schumannstraße vor. Aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts in diesen Bereichen wird die Haupteerschließungsachse an die westlich verlaufende Möckmühler Straße angebunden. Die südlichen Anbindungen durch das bestehende Wohngebiet haben eine untergeordnete Bedeutung bzw. lediglich eine Verbindungsfunktion.

Neben ein- bzw. maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sollen je nach Bedarf auch Reihen- und Kettenhausbebauung ermöglicht werden.

Das Gelände ist Richtung Süden bzw. Südwesten überwiegend leicht geneigt. Lediglich im äußersten Osten des Plangebiets fällt das Gelände stärker in Richtung Osten ab. In diesem Bereich ist aufgrund der bestehenden Topografie, entgegen den übrigen Flächen mit etwas höheren Aufwendungen zur Geländemodellierung zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Hangsituation werden die Untergeschosse der dort geplanten Einfamilienhäuser talseitig voll in Erscheinung treten.

Unter Berücksichtigung der exponierten Lage sowie der größeren Geländeneigung werden im östlichen Teilbereich eingeschossige Baukörper mit größeren Dachneigungen festgesetzt. Zulässig sind folgende Dachformen: Satteldach bzw. versetzte Satteldächer und Walmdächern sowie Flachdächer. Im übrigen Plangebiet werden zweigeschossige Baukörper mit zusätzlichen alternativen Dachformen (u.a. Zeltdach, Flachdach) zugelassen.

Die Grundstücksgrößen orientieren sich an der bestehenden benachbarten Bebauung sowie dem Bedarf. Somit sind Grundstücke für Einfamilienhäuser mit einer Flächengröße zwischen 450 m² und 700 m² vorgesehen. Einzelne, am Rande des Plangebiets gelegene Grundstücke überschreiten diesen Wert teilweise. Selbstverständlich ist das Plankonzept in großen Teilbereichen so flexibel, dass im Rahmen eines späteren Umlegungsverfahrens bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte entstehen können.

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudelängen für Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen 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.

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.

Des Weiteren sind zulässig: sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

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, 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 weites gehend verzichtet, da über die übrigen, oben genannten Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend begrenzt und definiert wird.

Aufgrund der bestehenden topografischen Gegebenheiten, insbesondere im östlichen Gebietsteil, muss in diesem Bereich zusätzlich zu den übrigen Festsetzungen noch maximal zulässige Traufhöhen vorgegeben werden. Die Traufhöhen beziehen sich ebenfalls auf die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen und sollen ein dreigeschossiges Erscheinungsbild von Westen verhindern. Die Traufhöhen in diesem Bereich sind jedoch so festgelegt, dass eine ausreichende Nutzung der Dachgeschosse mit großzügig bemessenen Kniestöcken ermöglicht wird. Flachdachbauteile sind in diesem Bereich bis zu der maximal zulässigen Traufhöhe und auf 40% der Gesamtgrundfläche des Gesamtgebäudes möglich.

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.

Im Bereich C wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,7 zugelassen, um bei Ketten- und Reihenhäuser eine bessere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücksfläche zu gewährleisten.

4.3.3 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen auf NN bezogen festgesetzt. Diese Höhen gelten am Ort des Eintrags in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. 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 sowie der Topographie, teilweise die maximal zulässigen Traufhöhen 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 oder Flachdächern 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. Zusätzlich werden die Bereiche für die Hausgruppen auf maximal 30 m Gebäudelänge für Hauptgebäude beschränkt.

Mit Ausnahme des östlichen Randbereichs, werden im Plangebiet zur Festsetzung der Hauptausrichtung der Gebäude, Richtungskreuze festgesetzt. Diese Festlegung lässt eine wahlweise Orientierung der Hauptausrichtung des jeweiligen Gebäudes zu. Am östlichen Rand wird die Hauptausrichtung und Ausrichtung der Firstrichtung bewusst parallel zur Hangkante vorgeschrieben, um eine eindeutige Festlegung der begrenzten Traufhöhen-gestaltung 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 Baufenster Platz finden. Garagen und überdachte Stellplätze sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Diese Regelung dient dazu, um Einzelanlage in Form von Garagen und überdachten Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken zu vermeiden.

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

Um Verkehrsbehinderungen zu minimieren, werden bei Garagen mit einem geringeren Abstand von 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen, elektrische Garagenantrieb mit Funkfernsteuerung vorgeschrieben.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots sind auf privaten Flächen 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 Baufenster frei wählbar. Um eine geordnete Regelung für die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster treffen zu können, werden diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zugelassen. Um Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen entlang von Feldwegen mit einem Abstand von 0,5 m zu errichten.

4.6 Grünflächen

Im Bereich des Anschlusses an die Möckmühler Straße werden die angrenzenden Grünflächen als Verkehrsgrünflächen ausgewiesen. Aufgrund der Topographie entstehen hier steile Böschungen, welche unter Berücksichtigung einer dauerhaften Pflege extensiv angelegt werden. Im Bereich der südlichen Böschung werden zudem Einzelbäume gepflanzt. Auf der nördlichen Böschung findet eine Erweiterung der bereits vorhandenen



Feldhecke in Kombination mit Einzelbäumen statt. Die sonstigen Verkehrsgrünflächen werden ebenfalls extensiv angelegt.

Um ein Spiel- und Freizeitangebot für die neu hinzukommenden, wie auch die bereits vorhandenen jungen Familien zu schaffen, wird im Süden des Plangebiets, im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung, eine Spielplatzfläche ausgewiesen.

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 M1) in Verbindung mit den entsprechenden Vorarbeiten eine Eidechsenzelle angelegt.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um eine ausreichende und dauerhafte Ver- und Entsorgung im Plangebiet sicherstellen zu können, ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Harthausen sowie der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.

4.9 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Zur Eingrünung und inneren Durchgrünung des Baugebiets, werden auf den privaten Baugrundstücken und auf öffentlichen Flächen Pflanzbindungen und 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. Die eingetragenen Standorte im Bereich des jeweiligen Grundstücks sind noch veränderbar. Die eingetragene Anzahl ist jedoch bindend.

Zudem wird im Norden des Plangebiets, ebenfalls für die privaten Grundstücke, zur Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Förderung des Biotopverbundes ein Pflanzgebot für Strauchpflanzungen festgesetzt.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

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

4.10.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Innerhalb des Plangebiets sollen unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden. Neben dem klassischen Satteldach und Walmdach mit Dachneigungen zwischen 10° und 40°, sollen flache und flach geneigte Dächer in Form von Flachdächern sowie Pult- und Zelt-dächer zugelassen werden. Die Neigung der genannten Dachflächen wird zwischen 0° und 5° für Flachdächer, sowie zwischen 10° und 25° für die übrigen Dachformen ermöglicht.

Im Bereich A sind Flachdächer bis zu der maximal zulässigen Traufhöhe möglich, wenn ihre Grundfläche, wie oben beschrieben, untergeordnet ist. Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass die Baukörper talseitig 3-geschossig in Erscheinung treten. Trotz Festsetzung von nahezu einheitlichen, maximal zulässigen Gebäudehöhen, können dadurch unterschiedliche Gebäudeformen zugelassen werden. Lediglich die Flachdachform erhält eine geringere maximale Gebäudehöhe, um in der Hanglage zu mächtig erscheinende Kubaturen zu verhindern.

Um eine großzügig, aber doch einheitliche Dachgestaltung sicherzustellen, werden Dach-eindeckungen 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, B und C auf die maximal zulässige Gesamtlänge von Gauben und Zwerchgiebeln auf die jeweilige Trauflänge. Zahl und Form der Einzelgauben wird nicht festgelegt.

4.10.2 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.

4.10.3 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.

4.10.4 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Stützbauwerke zur Geländemodellierung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von insgesamt 2,0 m bzw. 1,2m nicht überschreiten.

Um jedoch eine Einschränkung der Sichtfelder zu vermeiden, sind die Stützbauwerke orthogonal zur Straße zu staffeln und dürfen pro Bauwerk nur eine maximale Höhe von 1,20 m besitzen. Es ist ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Bauwerken von 0,5m einzuhalten.

4.10.5 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 gemäß § 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 Verkehrserschließung

Die wesentliche Gebietsanbindung erfolgt über eine Zufahrt von der Möckmühler Straße, die in die Ost-West-Richtung verlaufende Hauptachse, mit einseitiger Gehwegführung, mündet. Entlang dieser Achse befinden sich Parktaschen für Senkrechtparkern, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Neben der o.g. verkehrlichen Haupteerschließung des Gebiets sollen die vorhandenen Erschließungsstrukturen im südlich angrenzenden Wohngebiet „Ob dem Kirchhof I“ berücksichtigt werden. Die Schumannstraße sowie die Beethovenstraße sollen jedoch verkehrstechnisch so angebunden werden, dass kein Schleichverkehr durch das vorhandene Gebiet entsteht. Sie dienen lediglich als untergeordnete Verbindung zwischen den Wohngebieten.

Das Konzept orientiert sich zusätzlich sowohl an der Art, der Breite und der Linienführung der Erschließungsanlagen des südlich gelegenen Wohngebiets „Ob dem Kirchhof I“. So sind zusätzlich zur Haupteerschließungsachse, gemischt genutzte Verkehrsanlagen, ohne seitliche Gehwegführung vorgesehen. Die Verkehrsanlagen mit einer Breite von 5,80 m bis 6,00 m sind so dimensioniert, dass unter Beachtung der späteren Grundstückszumschnitte und Zufahrten ein Längsparken auf den öffentlichen Straßenflächen möglich ist.

Zur Erschließung der nördlichen Neubauf Flächen sind Ringstraßen geplant. Über die Ringerschließung hinaus sind teilweise kurze Stiche zur Anbindung der neuen Baugrundstücke entlang des westlichen Gebietsrandes notwendig.

Zusätzlich zu den Straßen- und Mischverkehrsflächen bietet das Plankonzept weitere fuß- und radläufige Verbindungen in Richtung Osten und Norden zu den dort vorhandenen landwirtschaftlichen Wegenetzen.

5.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt 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.

Zur Ableitung und Behandlung des häuslichen Schmutzwassers ist der Anschluss an das südlich gelegene Gebiet „Ob dem Kirchhof I“ vorgesehen.

Das Oberflächenwasser wird in östliche Richtung abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt.

5.3 Versorgungseinrichtungen

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

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln sowie europarechtlich geschützte Reptilien, Fledermäusen, Holzkäfer 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 Juni 2018 zu entnehmen.

6.2 Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben

Die Tierhaltung auf dem Flst. 2440 mit Mastschweinen und Legehennen muss laut Auflage zur Genehmigung einen Richtlinienabstand von min. 240 m zur nächsten Bebauung einhalten. Die geplante Bebauung befindet sich jedoch in einem Abstand von über 500 m. Somit sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Immissionen aus der genannten Tierhaltung zu erwarten.

Die Pferdehaltung auf dem Flst. 2424 erfolgt nicht gewerblich und ist somit untergeordnet. Aufgrund eines Abstandes von rund 150 m zur geplanten Bebauung sowie der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung ist auch von dieser Seite aus mit keinen immissionsbedingten Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung zu rechnen.



7. **FLÄCHENBILANZ**

Geltungsbereich	ca.	65.500	m²	
<hr/>				
davon				
- best. Verkehrsfläche	ca.	1.120	m ²	
<hr/>				
Bruttobauland	ca.	64.380	m²	100%
<hr/>				
davon				
- Verkehrsfläche	ca.	10.120	m ²	15%
- Grünfläche	ca.	3.060	m ²	5%
<hr/>				
Nettobauland	ca.	51.200	m²	80%
<hr/>				

8. **PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2018 / 2019 durchzuführen.

