

Synopse des bisherigen Bebauungsplanentwurfs des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 02.02.2023 mit der überarbeiteten Fassung des erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses mit Planunterlagen für die Sitzung des GRs am 18.04.2024

Auf Grund des Urteils zu § 13 b BauGB muss der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden. In Rahmen der erneuten Auslegung wurden folgende Punkte ergänzt/geändert. Zum Teil wurden die Festsetzungen im Zuge der Gleichbehandlung an mittlerweile standardisierte Anpassungen angepasst.

Alter Stand	Änderungen
<p>Bebauungsplan, Textteil</p> <p>A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)</p> <p>a) <u>Zulässige Arten von Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, - Schank und Speisewirtschaften, - nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>b) <u>Nicht zulässige Arten von Nutzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe. - Tankstellen. - Betriebe des Beherbergungsgewerbes. - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. - Anlagen für Verwaltungen. 	<p>Bebauungsplan, Textteil</p> <p>A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)</p> <p>a) <u>Zulässige Arten von Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, - Schank und Speisewirtschaften, - nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>b) <u>Ausnahmsweise Zulässige Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. - Anlagen für Verwaltungen. <p>c) <u>Nicht zulässige Arten von Nutzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe. - Tankstellen. - Betriebe des Beherbergungsgewerbes. - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. - Anlagen für Verwaltungen.

L. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebotsfläche

Auf den im Plan mit „pfg“ bezeichneten Flächen ist gemäß Pflanzliste 1 eine Hecke oder heckenähnliche Struktur zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:

Bei der Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist nach je 5 angefangenen Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind in Alleebaumqualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen auf dem Grundstück:

Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste 2 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind in Alleebaumqualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m ab Baumstamm einzuhalten ist.

Bei allen Bäumen ist die Pflanzqualität "Alleebäume 20/25, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung" (kurz: "Al 20/25, 3xv mDb") einzuhalten.

L. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebotsfläche

Auf den im Plan mit „pfg“ bezeichneten Flächen ist gemäß Pflanzliste 1 eine Hecke oder heckenähnliche Struktur zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:

Bei der Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist nach je 5 angefangenen Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind **in Alleebaumqualität anzupflanzen**, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen auf dem Grundstück:

Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste 2 (siehe Anhang) anzupflanzen. Die Bäume sind **in Alleebaumqualität anzupflanzen**, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen wird generell darauf hingewiesen, dass von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m ab Baumstamm einzuhalten ist.

Bei allen Bäumen ist die Pflanzqualität "Alleebäume 20/25, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung" (kurz: "Al 20/25, 3xv mDb") einzuhalten.

Dachbegrünung

Dächer mit mehr als 15 qm Dachfläche bis zu einer Dachneigung von einschließlich 10° sind flächig extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die

Die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ mit einem Mindestvolumen von 12m³ pro Baumquartier ist als Orientierung anwendbar.

Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter-, und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Auf bis zu 25% der gesamten Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten
- Dachterrassen
- Attika
- Fenster und Belüftungsöffnungen
- Erschließungsflächen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig, müssen jedoch so ausgeführt werden, dass gleichzeitig die festgesetzte Dachbegrünung sichergestellt ist.

Die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ mit einem Mindestvolumen von 12 m³ pro Baumquartier ist als Orientierung anwendbar.

M. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Festgesetzt sind Flächen zur Rückhaltung, Reinigung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser an den Vorfluter entsprechend den Eintragungen im Planteil.

II. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

C. Starkregenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches der bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen betroffen sein kann.



Starkregengefährdeter Bereich, Plangebiet in rot, unmaßstäblich

Die möglichen Überflutungstiefen liegen dabei bei 10- 30 cm.

Gemäß dem Leitfaden für *kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg* (LUBW 2016) entstehen bei den vorliegenden maximalen Überflutungstiefen von bis zu 30 cm folgende Gefahren vor:

Überflutungstiefe	Potenzielle Gefahren für Leib und Leben	Potenzielle Gefahren für Infrastruktur und Objekte
5 – 10 cm	<ul style="list-style-type: none"> Vollaufende Keller können das Öffnen von Kellertüren gegen den Wasserdurch verhindern. Eingeschlossenen Personen droht das Ertrinken 	<ul style="list-style-type: none"> Überflutung und Wassereintritt durch ebenerdige Kellerfenster oder ebenerdige Lichtschächte von Kellerfenstern Wassereintritt in tieferliegende Gebäudeteile, z. B. (Tief-)Garageverfäheren Wassereintritt durch ebenerdige Türen mit möglicher Schädigung von Inventar
10 – 50 cm	<ul style="list-style-type: none"> s.o. für (Klein-)Kinder besteht die Gefahr des Ertrinkens bereits bei niedrigen Überflutungstiefen 	<ul style="list-style-type: none"> Wassereintritt auch durch höher gelegene Kellerfenster möglich
50 – 100 cm	<ul style="list-style-type: none"> s.o. für (Klein-)Kinder besteht die Gefahr des Ertrinkens bereits bei niedrigen Überflutungstiefen 	<ul style="list-style-type: none"> Wassereintritt auch bei erhöhten Eingängen möglich
> 100 cm	<ul style="list-style-type: none"> Gefahr für Leib und Leben bei statischem Versagen und Bruch von Wänden Gefahr des Ertrinkens für Kinder und Erwachsene 	<ul style="list-style-type: none"> Mögliches Versagen von Bauwerkstellen

Abbildung 2. Potentielle Gefahren für Leib und Leben sowie Infrastruktur und Objekte bei unterschiedlichen Überflutungstiefen (Leitfaden für kommunales Starkregenerisikomanagement S. 27)

Es wird empfohlen die Bebauung und die Außenanlagen entsprechend anzupassen.

Begründung

Punkt 1.1.Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat zum Ziel den Bedarf an verschiedenen Wohnbauarten zu decken. Der Bebauungsplan stellt eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsflächen dar und knüpft somit an bestehende Infrastrukturen an.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und einer geordneten Erschließung und Bebauung des Gebietes, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Zweck des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, von Verkehrsflächen sowie von Grünflächen. Zudem werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise geregelt.

Außenbereichsflächen können nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf hierfür nicht 10.000 m² überschreiten,

Begründung

Punkt 1.1.Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat zum Ziel den Bedarf an verschiedenen Wohnbauarten zu decken. Der Bebauungsplan stellt eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsflächen dar und knüpft somit an bestehende Infrastrukturen an.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und einer geordneten Erschließung und Bebauung des Gebietes, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Zweck des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, von Verkehrsflächen sowie von Grünflächen. Zudem werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise geregelt.

Außenbereichsflächen können nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf hierfür nicht 10.000 m² überschreiten, muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Bedingungen sind erfüllt.

muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Bedingungen sind erfüllt.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hinzuweisen.

Punkt 3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Erklärtes Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von neuem Wohnraum. Es erfolgt somit eine Festsetzung des Gebietes als WA. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, da kein funktionaler Bezug zur Wohnnutzung besteht (z.B. von Tankstellen, Gartenbaubetrieben oder Beherbergungsbetrieben). Allgemein dient § 13 b der Ausweisung von Wohnflächen, eine Zulässigkeit von nicht der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen wird daher auch in der aktuellen Rechtsprechung ausgeschlossen (z.B. VGH Ba-Wü 14.04.2020 – 3S 6/20).

~~Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hinzuweisen~~

Punkt 3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Erklärtes Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von neuem Wohnraum. Es erfolgt somit eine Festsetzung des Gebietes als WA. ~~Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, da kein funktionaler Bezug zur Wohnnutzung besteht (z.B. von Tankstellen, Gartenbaubetrieben oder Beherbergungsbetrieben). Allgemein dient § 13 b der Ausweisung von Wohnflächen, eine Zulässigkeit von nicht der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen wird daher auch in der aktuellen Rechtsprechung ausgeschlossen (z.B. VGH Ba-Wü 14.04.2020 – 3S 6/20).~~

Dabei werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch die zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehr dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwiderlaufen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich zudem aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung nicht in die geplante Gebietsstruktur ein. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind darüber hinaus in vielen Gebieten der Stadt zweckdienlicher und planungsrechtlich zulässig.

Anzahl der Wohnungen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ein- und Zweifamilienhausstruktur ist die Anzahl der Wohnungen in dem Gebiet WA2 auf zwei beschränkt. Im Bereich von WA1 findet dagegen keine Einschränkung statt.

Anzahl der Wohnungen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ein- und Zweifamilienhausstruktur ist die Anzahl der Wohnungen in dem Gebiet WA3 auf zwei beschränkt. Im Bereich von WA1/WA2 findet dagegen keine Einschränkung statt.

Punkt 4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

	WA	
Bruttobauland	1,5 ha	100 %
davon		
Nettobauland	1,2 ha	80 %
einschl. Private Grünflächen		
Öffentl. Erschließung	0,21 ha	14 %
einschl. Wege u. öff. Parkplätze		
Öffentl. Grünflächen	0,08 ha	5 %
Zahl der Baugrundstücke	20	
Zahl der Wohneinheiten (2 je Baugrundstück WA3+ 4 je Haus in WA1)	40	
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	88	
Bruttowohndichte	56	EW/ha

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Gebiets „Langackerstraße“ Nr. 325 unterschreitet mit 49

Punkt 4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

	WA	
Bruttobauland	1,5 ha	100 %
davon		
Nettobauland	1,2 ha	80 %
einschl. Private Grünflächen		
Öffentl. Erschließung	0,21 ha	14 %
einschl. Wege u. öff. Parkplätze		
Öffentl. Grünflächen	0,08 ha	5 %
Zahl der Baugrundstücke	20	
Zahl der Wohneinheiten (1,5 je Baugrundstück WA3+ 4 je Haus in WA1+ 6 in WA2)	42	
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	88	
Bruttowohndichte	59	EW/ha

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die

EW/ha diesen Zielwert. Allerdings kann mit anderen Baugebieten im Stadtgebiet dieser Wert ausgeglichen werden. So weist der Bebauungsplan „Ellwanger Straße /Dr. Bareilles Straße“ Nr. A-2019-1B eine Wohndichte von 126 Ew/ha auf,

Bruttowohndichte des Gebiets „Langäckerstraße“ Nr. 325 unterschreitet mit 59 EW/ha diesen Zielwert. Allerdings kann mit anderen Baugebieten im Stadtgebiet dieser Wert ausgeglichen werden, wie zum Beispiel dem in der Entwicklung befindlichen „Kalkwiesen Quartier“ in der Innenstadt.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. **Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“**

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden anhand der vorhandenen Habitats die Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen und des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings geprüft. Während den Begehungen wurde kein Nachweis für das Vorhandensein der Arten im Plangebiet erlangt. Weitere geschützte Arten wurden ebenfalls nicht angetroffen.

Insofern notwendige Abrissarbeiten und Baumfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen Anfang März und Ende Oktober stattfinden, werden die Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ nicht berührt.

5.2. **Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“**

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dem Grundsatz nach sorgsamem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen ebenso werden nur geringfügig Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

5.3. **Belange des Schutzgutes „Wasser“**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch verlaufen Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft jedoch der Mühlgraben und die Maulach. Bei HQ₁₀₀ Ereignissen steigt der Pegel der Gewässer potentiell bis an den Rand des Plangebietes. Um hier einen Konflikt durch Flächenversiegelung und Bebauung zu vermeiden, wurde das Überschwemmungsgebiet nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

5.1. **Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“**

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden anhand der vorhandenen Habitats die Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen und des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings geprüft. Während den Begehungen wurde kein Nachweis für das Vorhandensein der Arten im Plangebiet erlangt. Weitere geschützte Arten wurden ebenfalls nicht angetroffen.

Insofern notwendige Abrissarbeiten und Baumfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen Anfang März und Ende Oktober stattfinden, werden die Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ nicht berührt.

5.2. **Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“**

~~Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dem Grundsatz nach sorgsamem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen ebenso werden nur geringfügig Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.~~

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde.

Teilbereiche des Plangebietes sind durch ehemalige Bebauung durch Versiegelung, Bodeneinträge und Verdichtung beeinträchtigt. Auf Grund dieser Vorbeeinträchtigung ist zusammenfassend das Schutzgut „Fläche und Boden“ von geringer Bedeutung im Plangebiet.

5.3. **Belange des Schutzgutes „Wasser“**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch verlaufen Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft jedoch der Mühlgraben und die Maulach. Bei HQ₁₀₀ Ereignissen steigt der Pegel der Gewässer potentiell bis an den Rand des Plangebietes. Um hier einen Konflikt durch Flächenversiegelung und Bebauung zu vermeiden, wurde das Überschwemmungsgebiet nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Durch die Festsetzung zur Begrünungspflicht von Flachdächern und Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen sollen verloren gegangene Bodenfunktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes teilweise abgemildert werden.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht aus.

5.4. Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und Bäumen weißt das Plangebiet keine klimaaktiven Strukturen auf, die eine positive Wirkung auf siedlungsklimatische und lufthygienische Verhältnisse im Plangebiet haben könnten. Durch die Neuplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Durch Dachbegrünung und vorgeschriebene Pflanzzonen soll eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

5.5. Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Das Plangebiet befindet sich in bebauten Innenbereich. Die Belange des Schutzgutes „Landschaft“ sind daher nicht berührt.

5.6. Belange der „Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt“

Die Belange sind nicht berührt

Durch die Festsetzung zur Begrünungspflicht von Flachdächern und Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen sollen verloren gegangene Bodenfunktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes teilweise abgemildert werden.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht aus.

Generell werden durch die geplante Versiegelung Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden eingeschränkt. Allerdings hat das Plangebiet generell eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Wasser“.

5.4. Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und Bäumen weißt das Plangebiet keine klimaaktiven Strukturen auf, die eine positive Wirkung auf siedlungsklimatische und lufthygienische Verhältnisse im Plangebiet haben könnten. Durch die Neuplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Durch Dachbegrünung und vorgeschriebene Pflanzzonen soll eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

5.5. Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Das Plangebiet befindet sich in bebauten Innenbereich. Die Belange des Schutzgutes „Landschaft“ sind daher nicht berührt.

Durch die bestehende Bebauung an den Rändern des Plangebietes hat das Plangebiet keine große Eigenwirkung im Landschaftsbild.

5.6. Belange der „Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt“

Die Belange sind nicht berührt

Durch die Bebauung und Umwandlung von Freiflächen in versiegelte Flächen mit Bebauung ist eine Beeinflussung des Mikroklimas zu erwarten.

5.7. Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Innerhalb des Plangebietes oder in nächster Nähe befinden sich keine Schutzgebiete. Die Belange des Schutzgutes sind damit nicht berührt.

5.8. Belange des Schutzgutes „Mensch“

Den Flächen des Plangebietes kommen derzeit keine Erholungsfunktion zu.

5.9. Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Der südliche Teil des Plangebietes ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall 1M) ausgewiesen. Insofern die im Textteil beschriebenen Hinweise bei der Umsetzung der Baumaßnahmen eingehalten werden, ist keine negative Auswirkung auf die Fläche zu erwarten.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich zusätzlich das denkmalgeschützte Gebäude der Feuerwehr.

5.10. Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“

Im Plangebiet sind, der Bebauung entsprechende, durchschnittliche Lärm-Licht und Hitzeemissionen zu erwarten. Ein überdurchschnittlicher Emissionsaustrag ist nicht zu erwarten.

Die im Gebiet anfallende Abfälle können durch die Müllabfuhr entsorgt werden, die anfallenden Abwässer können der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

5.7. Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Innerhalb des Plangebietes oder in nächster Nähe befinden sich keine Schutzgebiete. Die Belange des Schutzgutes sind damit nicht berührt.

5.8. Belange des Schutzgutes „Mensch“

Den Flächen des Plangebietes kommen derzeit keine Erholungsfunktion zu.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss zu bestehenden Wohnbebauungen der Ortschaft Onolzheim, verfügt aber über kein Wegenetz für die Erholungsnutzung. Somit geht durch die Planung die Offenlandkulisse für die benachbarten Anwohner verloren, aber keine Freizeitflächen.

5.9. Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Der südliche Teil des Plangebietes ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall 1M) ausgewiesen. Insofern die im Textteil beschriebenen Hinweise bei der Umsetzung der Baumaßnahmen eingehalten werden, ist keine negative Auswirkung auf die Fläche zu erwarten.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich zusätzlich das denkmalgeschützte Gebäude der Feuerwehr.

5.10. Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“

Im Plangebiet sind, der Bebauung entsprechende, durchschnittliche Lärm-Licht und Hitzeemissionen zu erwarten. Ein überdurchschnittlicher Emissionsaustrag ist nicht zu erwarten.

Die im Gebiet anfallende Abfälle können durch die Müllabfuhr entsorgt werden, die anfallenden Abwässer können der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

<p>5.11. Belange der „Erneuerbaren Energien“ Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet ist möglich und erwünscht.</p>	<p>5.11. Belange der „Erneuerbaren Energien“ Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet ist möglich und erwünscht.</p>
<p>Teil B. Umweltbericht Das Verfahren wird gemäß § 13 b BauGB geführt und beinhaltet daher keinen Umweltbericht.</p>	<p>Teil B. Umweltbericht Das Verfahren wird gemäß § 13 b BauGB geführt und beinhaltet daher keinen Umweltbericht. Der Umweltbericht der Firma „Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner“, vom 08.02.2024 ist beigefügt.</p>
<p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p><u>§ 2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)</p> <p><u>Dächer:</u> Die Dächer sind als gleichseitig geneigtes Satteldach ohne Walm und Versatz auszuführen. Die Dachneigungen entspricht dem Planeinschrieb. Die Dachdeckung ist matt und in naturrot (ziegelrot) bis rotbraun oder anthrazit, in Anlehnung an RAL 7015 oder 7016, auszuführen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind als Flachdach oder gleicher Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.</p> <p>Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer anzubringen.</p> <p>Die Dachneigung von Schleppegauben muss mindestens 20° betragen, Dreiecks- und Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptdach. Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 2,0 m, zu First und Traufe mindestens 1,0 m betragen. Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform</p>	<p><u>§ 2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)</p> <p><u>Dächer:</u> Die Dächer sind als gleichseitig geneigtes Satteldach ohne Walm und Versatz auszuführen. Die Dachneigungen entspricht dem Planeinschrieb. Die Dachdeckung ist matt und in naturrot (ziegelrot) bis rotbraun oder anthrazit, in Anlehnung an RAL 7015 oder 7016, auszuführen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind als Flachdach oder gleicher Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.</p> <p>Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer anzubringen.</p> <p>Die Dachneigung von Schleppegauben muss mindestens 20° betragen, Dreiecks- und Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptdach. Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 2,0 m, zu First und Traufe mindestens 1,0 m betragen. Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden.</p>

verwendet werden. Allgemein sind Dacheinschnitte (ausgenommen Dachfenster) bei Wohngebäuden unzulässig.

Bei der Errichtung von Flachdächern sind diese zu begrünen, sofern sie nicht ebenerdig als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Die Stärke des Pflanzensubstrataufbaus ohne Drän- und Filterschicht muss mind. 0,15 m betragen. Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen.

~~Allgemein sind Dacheinschnitte (ausgenommen Dachfenster) bei Wohngebäuden unzulässig.~~

~~Bei der Errichtung von Flachdächern sind diese zu begrünen, sofern sie nicht ebenerdig als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Die Stärke des Pflanzensubstrataufbaus ohne Drän- und Filterschicht muss mind. 0,15 m betragen. Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen.~~

Die Gebäude sind mit Dächern gemäß den Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplans zulässig.

Für die Dacheindeckung von geneigten Satteldächern sind nur ziegelrote (in Anlehnung an RAL 3003) bis rotbraune Materialien (in Anlehnung an RAL 3011) und anthrazitfarbene Materialien (in Anlehnung an RAL 7016) zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind Solarziegel zulässig.

Für Pult- und Flachdächer gelten die Regelungen zur Dachbegrünung wie sie im Textteil unter Punkt L. Anpflanzungen /Pflanzbindungen“ formuliert wurden.

Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien auf Dächern sind zulässig, insofern diese in die Dachfläche integriert bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Sie sind mit einem Abstand von 1,00 m zu First, Traufe, Ortgang oder Attika anzubringen.

Bei einer Dachneigung von bis zu 10° ist eine Aufständering zulässig.

Dächer von Garagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis einschließlich 10° zulässig oder in Dachform und Materialität wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen. Hierzu sind auch

§ 9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser von Einfamilienhäusern ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mind. 4 m³ betragen. Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden oder als Gartenbewässerung wieder zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen. Zur Ableitung von Starkregen sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Begründung:

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden in diesem Bebauungsplan Zisternen für die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers festgesetzt. Das Regenwasser kann zum einen als Brauchwasser innerhalb des Gebäudes wiederverwendet werden. Hierzu ist eine separat geführte Wasserleitung erforderlich, wobei zur Trinkwasserleitung keinerlei Verbindung hergestellt werden darf. Zum anderen kann das gesammelte Regenwasser für die Gartenbewässerung verwendet und somit zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

Regelungen des Textteils unter L „Anpflanzungen/Pflanzbindungen zu beachten.

Dachaufbauten sind auf Satteldächern zulässig, insofern sie von First und Ortgang jeweils mindestens 1 m und von der Traufe 75 cm entfernt sind.

~~§ 9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser~~
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

~~Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser von Einfamilienhäusern ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mind. 4 m³ betragen. Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden oder als Gartenbewässerung wieder zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen. Zur Ableitung von Starkregen sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.~~

~~**Begründung:**~~

~~Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden in diesem Bebauungsplan Zisternen für die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers festgesetzt. Das Regenwasser kann zum einen als Brauchwasser innerhalb des Gebäudes wiederverwendet werden. Hierzu ist eine separat geführte Wasserleitung erforderlich, wobei zur Trinkwasserleitung keinerlei Verbindung hergestellt werden darf. Zum anderen kann das gesammelte Regenwasser für die Gartenbewässerung verwendet und somit zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.~~

Zur Minimierung der Belastung des Kanalnetzes sollte dabei die Zisterne so ausgelegt werden, dass ein Rückhalteanteil vorhanden ist, der einen verzögerten Abfluss in das öffentliche Kanalnetz ermöglicht.

~~Zur Minimierung der Belastung des Kanalnetzes sollte dabei die Zisterne so ausgelegt werden, dass ein Rückhalteanteil vorhanden ist, der einen verzögerten Abfluss in das öffentliche Kanalnetz ermöglicht.~~