

***Stadt Erbach***

# **Bebauungsplan „Merzenbeund III“**

**Begründung**

**zu den Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften**

**Stand: 17.10.2016**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Umwelt- und Naturschutz</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
6.1	Lage im Raum – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan .....	6
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>7</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>7</b>
7.1	Lage und Topografie .....	7
7.2	Nutzung .....	7
7.3	Erschließung.....	8
7.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	8
<b>8</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Entwässerungskonzept</b> .....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
10.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	10
10.3	Bauweise.....	11
10.4	Stellung der baulichen Anlagen .....	11
10.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	11
10.6	Nebenanlagen.....	11
10.7	Stellplätze und Garagen in nicht überbaubaren Grundstücksfläche .....	11
10.8	Verkehrsflächen .....	12
10.9	Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind .....	13
10.10	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	13
10.11	Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfeld).....	13
10.12	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
10.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
<b>11</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
11.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	15
11.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	15
11.3	Einfriedungen .....	15
11.4	Werbeanlagen.....	16
11.5	Stellplatzverpflichtung .....	16
11.6	Niederschlagswasser .....	16

<b>12 Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>17</b>
<b>13 Anhang: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung .....</b>	<b>17</b>

## Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
4. **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Erbach besitzt aufgrund ihrer Lage im Naturraum, der Nachbarschaft zur Stadt Ulm und der guten sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungssituation einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner an den Ort ist stark ausgeprägt, darüber hinaus führen Zuzüge aus der Umgebung zu einer hohen Wohnraumnachfrage.

Deshalb beabsichtigt die Stadt Erbach mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Merzenbeund III“ südlich des Baugebiets „Merzenbeund II“ die Fortführung einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung durch Schaffung eines attraktiven Wohngebiets.

Für das Gesamtgebiet „Merzenbeund“ zwischen der Egginger Straße im Westen und dem Wohngebiet „Alte Ziegelei“ im Osten wurde ursprünglich im Zuge eines kooperativen Planungsverfahrens ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, dessen 1. Preis der Planung zugrunde liegt.

Mit den Baugebieten „Merzenbeund-Hundsrücken“ und „Merzenbeund I“ sowie „Merzenbeund II“ wurden erste Abschnitte des Rahmenplans bereits realisiert und teilweise bebaut. In Richtung Süden, wird der Abschluss entlang des Wernauer Wegs durch die Aufstellung eines dritten Bebauungsplans - „Merzenbeund III“ abgerundet.

Die Konzeption für das Plangebiet sah bisher eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und vier Einfamilienhäusern vor. Eine weitere Ansiedlung von hohen Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich wurde jedoch kontrovers diskutiert und abschließend als städtebaulich nicht verträglich bewertet.

Im Zuge der Prüfung von Alternativen wurden durch das Büro Wick+Partner, Stuttgart Entwurfsvarianten erarbeitet. Die städtebauliche Neukonzeption des Bauabschnitts „Merzenbeund III“ ist aus den Entwürfen abgeleitet. Im nördlichen Bereich sind überwiegend kleinere Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser sowie im südlichen Bereich zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

## 2 Ziele und Zweck der Planung

Die Fläche „Merzenbeund III“ stellt für die Stadt Erbach eine Entwicklungsfläche für das Wohnen dar, die bestehende Planungen in dem Bereich Merzenbeund miteinander verknüpft.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans ist, sorgsam mit den zur Bebauung verfügbaren Flächen in Bezug auf Dichte und Höhe umzugehen und der ungebrochenen Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser nachzukommen sowie die Entwicklung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität rechtlich zu fixieren.

Weiterhin wird die Erschließung des Kindergartens in der Nachbarschaft durch den zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf gelöst.

Der städtebauliche Entwurf bietet zudem aufgrund unterschiedlicher Typologien im Bereich des Geschosswohnungsbaus die Möglichkeiten das Wohnungsangebot in Erbach zu ergänzen.

## 3 Bebauungsplanverfahren

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf eine maßstabsgerechte Wohnsiedlungsentwicklung zur Vorbereitung des Bauleitplans von Seiten der Baulanderschließungsgesellschaft Erbach mbH in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet worden. Mit dem städtebaulichen Entwurf liegt eine städtebauliche Planung vor, die das Grundgerüst für den verbindlichen Bauleitplan bildet. Der städtebauliche Entwurf macht die beabsichtigte räumliche Gliederung des Plangebiets deutlich und zeigt deren Vernetzung und Anbindung mit dem Umfeld auf.

Bereits mit dem Beschluss vom 29.04.2013 hat der Stadtrat Erbach unter anderem für den ausgewiesenen Bereich beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen – damals unter der Bezeichnung „Merzenbeund II“.

Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 10.09.2013 sah im Bereich des Wernauer Wegs einen Geschosswohnungsbau mit einer maximalen Höhe von bis zu 17,50 m bzw. 14,50 m vor. Bereits nach der Vorstellung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 23.09.2013 sind bei der Verwaltung Einwendungsschreiben eingegangen.

Das Bauleitplanverfahren „Merzenbeund II“ wurde deshalb mit dem Beschluss des Stadtrats Erbach vom 28.11.2013 in zwei zu überplanende Teilabschnitte aufgeteilt:

Der nördliche Teilbereich – blieb „Merzenbeund II“; das Bauleitplanverfahren „Merzenbeund II“ ist mittlerweile abgeschlossen und der Bebauungsplan ist seit 07.05.2015 in Kraft getreten.

Der südliche Teilbereich um den Wernauer Weg wurde abgegrenzt und sollte – unter der neuen Bezeichnung „Merzenbeund III“ – zu einem späteren Zeitpunkt weiterbearbeitet werden.

In der Stadtratsitzung vom 15.02.2016 wurden die überarbeiteten Bebauungskonzepte des Büros Wick+Partner Stuttgart für „Merzenbeund III“ der Öffentlichkeit und dem Stadtrat vorgestellt (vgl. Sitzungsvorlage BV 001/2016/1). Der Stadtrat Erbach hat beschlossen das Büro Wick+Partner auf der Basis des Konzepts 1b/ÜA3 zu beauftragen einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Am 21.03.2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Merzenbeund III“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

#### **4 Umwelt- und Naturschutz**

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan ausgearbeitet und integriert.

Im Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und im Umweltbericht (13 Anhang: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan) dokumentiert.

Gem. § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse sowie eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anhang), in den aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Freibereiche ein Grünordnungsplan integriert wurde.

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 (7) und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen und die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

#### **5 Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,92 ha und umfasst das Flurstück Nummer 304 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nummer 304/1 (Feldweg), 738/4 (Wernauer Weg) und 738/3 (Feldweg). Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen.

#### **6 Übergeordnete Planungen**

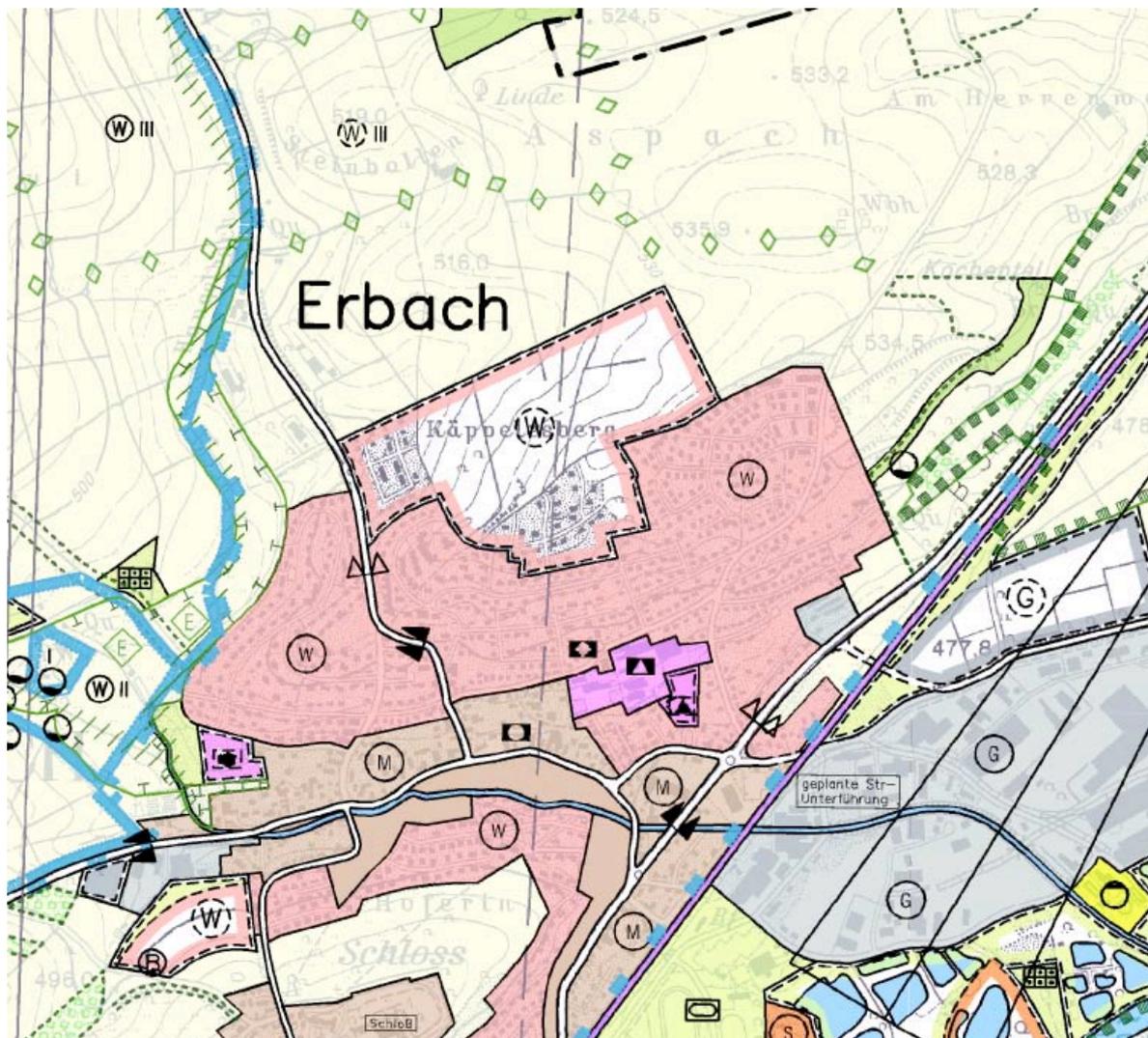
##### **6.1 Lage im Raum – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan**

Erbach bildet laut Regionalplan ein Unterzentrum. Die Stadt befindet sich im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm und liegt auf der Entwicklungsachse Ulm-Erbach-Ehingen-Riedlingen. Nach der Darstellung des Regionalplans der Region Donau-Iller 1987 liegt das Gebiet im Bereich für Wohnbauflächen, gemischte Flächen und Sonderbauflächen.

Das Oberzentrum Ulm ist mit seinen 118.000 Einwohnern ca. 12 km entfernt.

##### **6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Merzenbeund III“ als zukünftige Wohnbaufläche ausgewiesen und wird somit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtsgültigen FNP 2010 Nachbarschaftsverband Ulm; o.M.

## 7 Angaben zum Bestand

### 7.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich im Norden der gewachsenen Struktur der Stadt Erbach. Es grenzt im Norden an das Baugebiet „Merzenbeund II“, im Osten an Flächen des Kindergartens Merzenbeund, im Süden an eine Grünfläche mit Spielplatz sowie Wohnbebauung und im Westen an die Wohnbebauung entlang des Wernauer Wegs.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 7,5 m ab. Im südlichen Bereich des Plangebiets fällt das Gelände stärker ab und es entsteht eine Geländeversatz der von einer Natursteinmauer gehalten wird. Der Geländeversatz beträgt ca. 1,5 – 2 m.

### 7.2 Nutzung

Das Gelände wird überwiegend als Ackerfläche genutzt und ist nicht bebaut. Im Osten bildet die Erschließungsstraße für den Kindergarten Merzenbeund die Grenze zur geplanten Wohnbebauung. Im Süden teilt sich die Erschließungsstraße und wird als landwirtschaftlicher Weg weiter in Richtung Osten geführt. Im Westen schließt der Wernauer Weg an.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Ackerfläche. Von drei Seiten umgibt eine Straße die Ackerfläche. Im Süden finden sich außerdem Einzelbäume und Gärten sowie eine Trockenmauer aus Natursteinen.

### 7.3 Erschließung

Der Wernauer Weg dient als Sammelstraße der äußeren Erschließung des neuen Wohngebiets, sie ist an die Egginger Straße (L1244) angebunden. Der Wernauer Weg ist mit einem schmalen Gehweg sowie vereinzelter Parkierung im nordöstlichen Bereich versehen. Er erschließt das Baugebiet „Wernauer Weg I“ sowie Teilbereiche der Baugebiete „Ziegelstadel“ und „Merzenbeund-Hundsrücken“.

### 7.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Leitungen enthalten.

## 8 Städtebauliches Konzept

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten der Baulanderschließungsgesellschaft Erbach mbH in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Entwicklungsfläche in Form von städtebaulichen Entwürfen. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten in Bezug auf eine bauliche Strukturierung dargestellt und bewertet und dem Stadtrat und der Öffentlichkeit am 15.02.2016 vorgestellt und diskutiert.

Grundlage für den Bebauungsplan ist das städtebauliche Konzept 1b/ÜA 3 Stand: 17.02.2016. Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die Ortslage ein, die von verschiedenen Gebäudetypologien geprägt ist. Im Norden grenzt eine kleinteilige Bebauungsstruktur, überwiegend aus Reihen-, Doppel-, und Einfamilienhäuser („Merzenbeund II“) an. Im Osten befindet sich der Kindergarten als Sonderbaustein sowie dazugehörige Freiflächen. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnbebauung, die überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist. Westlich des Wernauer Wegs befinden sich ein Punkthaus sowie eine Zeile mit mehrgeschossigem Wohnungsbau. Die geplante städtebauliche Struktur wird den angrenzenden Typologien somit gerecht und es findet eine Zusammenführung der bestehenden Baugebiete statt.

Entsprechend der Ortscharakteristik und umliegenden Bebauung sieht der Entwurf eine Einfamilienhausbebauung im nördlichen Bereich und eine Mehrfamilienhausbebauung im südlichen Bereich mit ca. 10 Bauplätzen vor und knüpft an den Bestand an. Die Größe der Grundstücke ist so gewählt, dass eine Fortführung der bestehenden Baugebiete mit der gemischten Bautypologie entsteht. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im nördlichen Bereich an das angrenzende Baugebiet „Merzenbeund II“. Es sind bis zu 2-geschossige Gebäude mit Sattel- oder Flachdach vorgesehen. Im südlichen Bereich sind Gebäude mit bis zu 3 Geschossen und Flachdächern vorgesehen. Sie bilden den Abschluss des Bauabschnitts in südlicher Richtung und sind in Bezug auf ihre Höhenentwicklung entsprechend der Umgebung und der Gesamtkonzeption angepasst.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt vom Wernauer Weg über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Pkws, Müllfahrzeug. Ebenso über diesen Stich erfolgt die Anlieferung des Kindergartens. In dem Bereich der Wendeanlage sind Stellplätze für die Mitarbeiter des Kindergartens sowie Kurzzeitparkplätze für Eltern vorgesehen. Von der Anliegerstraße nach Norden abzweigend erschließen zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten die Einfamilienhäuser. Der südlich angrenzende Landwirtschaftliche Weg entlang des Wernauer Wegs wird in seiner Funktion erhalten.

Im südlichen Bereich, auf den Grundstücken der geplanten Mehrfamilienhäuser befindet sich eine Natursteinmauer. Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Weges wird diese mit ihrer zugehörigen Böschung erhalten und planungsrechtlich gesichert.



Städtebaulicher Entwurf Wick+Partner, Stuttgart; Stand: 26.01.2016 o.M.

## 9 Entwässerungskonzept

Das Neubaugebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das häusliche Schmutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und zur Kläranlage Erbach geleitet.

Das Niederschlagswasser wird in die bestehende Regenwasserableitung des Wohngebietes Merzenbeund II angeschlossen. Diese mündet in einer Retentionsfläche neben dem Hangelbach. Das Niederschlagswasser wird hier zwischengespeichert und gedrosselt in den Hangelbach geleitet.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich (vgl. Geotechnisches Gutachten zum Neubaugebiet Merzenbeund II in Erbach vom 24.07.2013; fm geotechnik). Deshalb sollen entweder die Gebäude mit Gründächern gebaut werden oder es sollen Retentionszisternen erstellt werden.

## 10 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Das Wohngebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB ist im vorliegend Fall Rechnung getragen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften) werden ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich aufgrund der kurzen Wege eher in der Ortsmitte ansiedeln bzw. befinden sich bereits in zentraler Ortslage. Des Weiteren werden diese Nutzungen ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept und Ziel der Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm, Abgase (stärkerem Zielverkehr) vermieden werden sollen.

Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden aufgrund der Konflikträchtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1. - 5. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen. Des Weiteren stehen diesen Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Wohnbaufläche entgegen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage der baulichen Anlage, die Höhe der baulichen Anlage und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt.

#### Grundflächenzahl GRZ

In den Gebieten WA1, WA2 und WA3 wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend den Höchstvorschriften nach BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksnutzung und sichert zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Hanglage zu erzielen ü.NN. festgesetzt. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren ohne aber das Ortsbild bzw. die Hanglage durch zu hohe Gebäude und dadurch eventl. entstehenden überhohen Stützmauern und Sockeln zu stören.

### Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzepts und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung eine maximale Gebäudehöhe für Satteldächer (GH SD) und Flächendächer (GH FD) festgesetzt. Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den bestehenden Wohngebieten in der Umgebung und gewährleisten eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem Gebiet WA 1 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je selbstständigem Gebäude in Anwendung des § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in einem Gebäude erfolgt vor dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und einer verträglichen Dichte sowie verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen/Anzahl der Stellplätze) zu entwickeln.

### **10.3 Bauweise**

In dem Gebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise von der offenen Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in offener Bauweise sind nur ungegliederte Einzelhäuser zulässig. Ungegliedert bedeutet, dass die Einzelhäuser nicht in selbständige Wohngebäude aufgeteilt werden dürfen. Es wird damit sichergestellt, dass ein Einzelhaus nicht in mehrere selbständig nutzbare Gebäude aufgeteilt werden darf und dadurch die auf die Wohngebäude bezogene Wohnungszahlbeschränkung durch eine Aufteilung in selbständig nutzbare Gebäude nicht unterlaufen wird.

In dem Gebiet WA 2 und WA 3 wird entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption eine offene Bauweise festgesetzt.

### **10.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich am Charakter der umgebenden Wohngebiete und sichert somit die städtebauliche Ordnung. Darüber hinaus wird dem vorliegenden städtebaulichen Konzept Rechnung getragen.

Ausnahmsweise kann bei der Errichtung von Passivhäusern die Stellung der baulichen Anlage von der oben genannten abweichen, um eine optimale Besonnung zu gewährleisten. Die Festsetzung bewirkt eine effiziente Nutzung von Passivhäusern.

### **10.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. Sie spiegeln das städtebauliche Konzept wieder und ermöglichen eine adäquate Bebauung der Grundstücke.

### **10.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt Freiflächen außerhalb der Baufenster von Nebenanlagen freizuhalten und damit qualitativ hochwertige Freiräume im Quartier zu ermöglichen sowie den Grad der Versiegelung auf den Grundstücken zu minimieren.

Im WA2 und WA3 sind außerhalb der überbaubaren Flächen auch Fahrradabstellanlagen sowie Anlagen zur Müllentsorgung in Form von Gebäuden zulässig. Diese sind jedoch in ihrer Höhe beschränkt. Dadurch sollen die Grün- und Freiflächen optisch als einheitlicher Freiraum wahrnehmbar bleiben und größten Teils von Bebauungen frei gehalten werden.

### **10.7 Stellplätze und Garagen in nicht überbaubaren Grundstücksfläche**

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/Carports (Ga) sowie offene Stellplätze (St)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/Carports (Ga) sowie offene Stellplätze (St) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan eingetragenen Flächen zulässig.

Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, um ein qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Vor allem die Vorgartenzonen werden nicht durch hineinragende Stellplatzbauten sowie offene Stellplätze gestört und werden somit von einer intensiven Überbauung bewusst freigehalten.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen bzw. Stellplätze zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

#### Tiefgaragen

Im Bereich des Geschossbaus bzw. der Festsetzungen mit Tiefgaragen sind aufgrund der zulässigen baulichen Dichte die nicht überbaubaren Flächen von Stellplätzen, Garagen und Carports freizuhalten. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen, um die Innenbereiche der Baufelder als wohnungsnahen Freiraum nutzen zu können.

### **10.8 Verkehrsflächen**

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem mit seiner Festlegung in Haupterschließung, Mischverkehrsfläche, landwirtschaftlicher Weg und Privatstraße wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Hauptverkehrsstraße Wernauer Weg wird als Straßenverkehrsfläche gesichert.

#### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Innere Erschließung wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „V“ in Form einer Mischverkehrsfläche gesichert, da sie eine wichtige Erschließungsfunktion des Wohngebiets sowie des Kindergartens im östlichen Bereich erfüllt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „LW“ in Form eines landwirtschaftlichen Weges wird gesichert, um die Zuwegung zu den weiter östlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen.

Zur Erschließung der privaten Grundstücke des Baugebiets WA 1 mit der Bezeichnung „PA“, werden zwei Stichstraßen als private Anliegerstraßen festgesetzt. Die Stichstraßen dienen ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger, die weder Ziel- und Quellverkehr der umliegenden Bereiche aufnehmen müssen bzw. nicht für andere Nutzer oder eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist geplant diese Flächen dann den betroffenen Grundstücken zuzuordnen.

#### Verkehrsgrün

Im Bereich der Wendeanlage ist zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg, eine Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Aufgrund der Lage und der Größe der Fläche ist sie funktional als Restfläche zu betrachten. Durch die Ausweisung als Verkehrsgrün wird die bestehende Böschung mit Natursteinmauer planungsrechtlich gesichert und somit der landwirtschaftliche Weg in seiner Baulichkeit gesichert. Im Einmündungsbereich des Wernauer Wegs in die Stichstraße wird eine weitere Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Aufgrund des notwendigen Sichtfelds in diesem Bereich wird die Fläche frei gehalten und kann nicht als Pkw Stellplatz genutzt werden.

#### Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen

Der Bereich mit Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es die zulässigen Tiefgaragenzufahrten für den Geschosswohnungsbau in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 zwischen den Baufenstern zu bündeln, um ein einheitliches Straßenbild sicherzustellen und Zufahrten in Gartenbereiche zu minimieren, sowie die Schaffung einer gemeinsam genutzten Zufahrt zu einer Gemeinschaftstiefgarage sicherzustellen.

#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es den Verkehr mit seinen Zufahrten im Quartier zu ordnen.

Im Bereich des Wernauer Wegs angrenzend an die Baufelder WA 1 und WA 3 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da die Anbindung aus Verkehrssicherheitsgründen über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „V“ erfolgen soll. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Zu- und Abfahrt auf den Wernauer Weg gesammelt erfolgt und übersichtlich geführt wird.

Im Bereich der Stichstraße mit der Bezeichnung „PA“ wird parallel zu den Stichstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da aufgrund der geringen Breite der Erschließungsstraße keine Wendemöglichkeit besteht bzw. nur die Möglichkeit beim Wenden auf ein Nachbargrundstück auszuweichen. Die Zufahrt soll deshalb in diesem Bereich von der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „V“ erfolgen.

Im östlichen Bereich des Baufelds WA 1 wird zu der Erschließungsstraße für die Anlieferung zum Kindergarten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da die Straßenbreite in diesem Bereich nicht ausreichende Möglichkeiten zum Wenden bietet.

#### **10.9 Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Natursteinmauer. Diese dient zur Sicherung der Böschung und des oberhalb im Süd-Osten verlaufenden landwirtschaftlichen Weges. Sie ist somit als ein Bestandteil des landwirtschaftlichen Weges zu erhalten.

#### **10.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen mit einem Leitungsrecht belastet.

Zur Sicherung der bestehenden Fernwärmeleitung wird ein Leitungsrecht „Lr“ für die Fernwärmeleitung auf einem privaten Grundstück belastet. Um notwendige Wartungsarbeiten etc. und die Zugänglichkeit der Leitung zu gewährleisten wird das Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers belastet.

#### **10.11 Von Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfeld)**

Im Einmündungsbereich der Stichstraße mit Wendemöglichkeit (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich) in den Wernauer Weg ist ein freizuhaltendes Sichtfeld zu berücksichtigen, um eine ausreichende Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich bzw. beim Einbiegen in den Straßenraum zu gewährleisten.

#### **10.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### Einzelepflanzgebot Straßenbäume

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und –geboten dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen- sowie Grünräume im Quartier.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigelegt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und –größen.

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

##### Dachbegrünung

Die Festsetzung sieht vor, dass Dachflächen von flachen und geneigten Dächer (bis 15° Dachneigung) vollflächig zu begrünen sind und die Höhe der Erdschicht mindestens 10 cm betragen muss.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachhaltiger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Im Hinblick auf

den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der erfolgenden Verdunstung reduziert. Die Abgabe des verbleibenden Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung.

#### Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung sieht vor, dass anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück, sofern es nicht der Brauchwassernutzung zugeführt wird, dem Regenwasserkanal zuzuleiten oder über die belebte Bodenschicht in angrenzend unversiegelten Grundstücksbereichen zu versickern.

Das innerhalb des Gebiets anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse versickerungsfähigen Untergrundverhältnisse nicht direkt auf den Grundstücken rückgehalten und versickert werden. Daher ist eine Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers an die bestehende Regenwasserableitung der Wohngebiets Merzenbeund II angeschlossen. Diese führt zu einer Retentionsfläche beim Hangelbach, wird dort zwischengespeichert und gedrosselt in den Hangelbach geleitet.

## 11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

#### Dach- und Fassadengestaltung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer in dem Wohngebiet WA 1 als Flachdächer, Dachneigung 0°-5° oder Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 22°-32° zu errichten sind. Im WA2 und WA3 sind Dächer nur als Flachdach zulässig.

Das typische Ortsbild mit seinen überwiegend vorhandenen Flach- und Satteldächern wird somit erhalten und weitergeführt. Ebenso wird durch die Festsetzung in der Wohnbaufläche WA 1 sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird.

In den Wohnbauflächen WA 2 und WA 3 sollen mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Um die Höhenentwicklung in diesem Bereich zu minimieren werden Flachdächer festgesetzt.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden glänzende Dachsteine ausgeschlossen. Hierbei gilt es vor allem Blendungseffekte durch Lichtreflexionen gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung und Fassadenbekleidung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Durch die Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen sind, wird sichergestellt, dass die Dächer entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft begrünt werden können.

#### Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien – Solaranlagen

Das Gebiet soll ökologisch nachhaltig entwickelt werden, daher ist die Nutzung von regenerativen Energien erwünscht und notwendig, solange andere Belange nicht übermäßig benachteiligt werden. Es wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Somit wird eine für den Ort typische ruhige Dachlandschaft und Maßstäblichkeit gewahrt.

### 11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

#### Unbebaute Flächen sowie Stellplätze und Zufahrten

Die Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebietes, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

#### Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild. Die Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht.

### 11.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum und zwi-

schen Privatgrundstücken in ihrem Material, der Höhe sowie dem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen reglementiert.

Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedigungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Das ausschließliche Zulassen von Hecken (alleinstehend oder in Zäune integrierte Hecken) gegenüber öffentlichen Erschließungsflächen sowie öffentlichen Grünflächen dient der Durchgrünung der Straßenräume, vor allem auch in den Bereichen, wo keine Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen sind.

#### **11.4 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### **11.5 Stellplatzverpflichtung**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen im WA1 wird gemäß der VwV Stellplätze auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Aufgrund der randlichen Lage des Plangebietes wird dieser Bedarf entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die privaten Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können, da im öffentlichen Raum dafür keine Flächen zu Verfügung gestellt werden können.

In den Wohngebieten WA2 und WA3 richtet sich die Anzahl der unterzubringenden Stellplätze nach den Wohnungsgrößen, da die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden müssen und je nach Wohnungsgröße differenzierte Bewohnerzahlen zu erwarten sind und demnach auch mögliche Stellplatzbedarfe entstehen.

#### **11.6 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird in die bestehende Regenwasserableitung des Wohngebietes Merzenbeund II angeschlossen. Diese mündet in einer Retentionsfläche neben dem Hangelbach. Das Niederschlagswasser wird hier zwischengespeichert und gedrosselt in den Hangelbach geleitet.

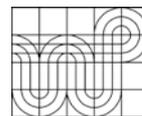
Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Deshalb sollen entweder die Gebäude mit Gründächern gebaut werden oder es sollen entsprechend bemessene Retentionszisternen erstellt werden.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	9.238 qm	100%
Flächen Allgemeines Wohngebiet	6.181 qm	67%
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	3.057 qm	33%

## 13 Anhang: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Ausgefertigt, Stadt Erbach:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0  
info@wick-partner.de

Bürgermeister Achim Gaus

Planverfasser