



GEMEINDE OSTELSHEIM - Lkr. Calw

Begründung

zum Bebauungsplan
"Wohngebiet Fuchsloch"

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

PartG für Landschaftsarchitektur und
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Jan-Frieso Gauder
Dipl.-Ing. Stefan Gehring
Freie Landschaftsarchitekten

Vogelsangstraße 9
70176 Stuttgart

Fon +49 (0)711. 50 54 221
Fax +49 (0)711. 50 54 223

mail@g2-landschaftsarchitekten.de

Stand: 30.10.2015

Bankverbindung:

Deutsche Bank Stuttgart
BLZ 600 700 70
Konto 11 55 209

IBAN: DE81600700700115520900
SWIFT: DEUTDESSXXX

Stuttgarter Volksbank
BLZ 600 901 00
Konto 357 929 004

IBAN: DE44600901000357929004
SWIFT: VOBAD633

USt-IdNr.: DE 235817153

PR 176 Amtsgericht Stuttgart

Inhalt der Begründung:

I.	Teil 1: Städtebauliche Ziele, Zwecke und vorgesehene Festsetzungen	1
1	Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Plangebiet	1
3	Übergeordnete Ziele sowie planungs- und baurechtliche Vorgaben	2
3.1	Regionalplanung	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.4	Naturschutzrechtliche Bestimmungen	3
3.5	Sonstige Planungen und Bestimmungen	3
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Allgemeine Planungsziele	4
4.2	Bebauung	4
4.3	Erschließung	5
5	Planinhalte und Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	7
5.4	Stellplätze und Garagen	7
5.5	Nebenanlagen	7
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
5.7	Verkehrsflächen und deren Aufteilung	8
5.8	Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen	8
5.9	Leitungsrechte	9
5.10	Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	9
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6	Umweltbelange und Kompensationsmaßnahmen	10
7	Örtliche Bauvorschriften	10
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
7.2	Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen und Stellplätze	10
7.3	Anzahl notwendiger Stellplätze	11
8	Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung	11
9	Geotechnik	11
10	Verwirklichung der Planung	11
11	Flächenbilanz	12

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

Abbildung 1: Lage Plangebiet (Grundlage: Ausschnitt TK 1:25.000)	2
Abbildung 2: Auszug aus Flächennutzungsplan	3

I. Teil 1: Städtebauliche Ziele, Zwecke und vorgesehene Festsetzungen

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ostelsheim beabsichtigt, ein Baugebiet zur Schaffung neuen Wohnraums in Form von überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern für junge Familien als Ortsrandarrondierung zu entwickeln. Gemäß wirksamem FNP soll zu diesem Zweck durch das Gebiet Fuchsloch die Ortslage in nördlicher Richtung arrondiert und der im FNP begründete mittelfristige Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Neben der Entwicklung von neuem Wohnraum in innerörtlichen Lagen, z.B. durch Umnutzungen / Umbau oder Nutzung bislang nicht bebauter Grundstücke, gibt es weiterhin einen Bedarf und eine hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum für junge Familien – hier vorwiegend in Form von freistehenden Einzelhäusern. In diesem Umfang bestehen jedoch aktuell keine ausreichenden innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Von den zum heutigen Zeitpunkt vereinzelt bestehenden innerörtlichen Baulücken kann mittelfristig erfahrungsgemäß lediglich ein Teil der für Wohnnutzungspotenziale denkbaren Reserven mobilisiert werden. Wenngleich Gemeinden hierzu ein Mix aus unterschiedlichen Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung steht, ist auf Basis bisheriger Erfahrungen nur in eingeschränktem Umfang davon auszugehen, dass diese Potenziale innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes ausgeschöpft werden können. Daher wird es für notwendig angesehen, in angemessenem Maße auch den baulichen Außenbereich als Freiraum für eine Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen.

Gerade die Bildung von Wohneigentum, die in den räumlich benachbarten Verdichtungsräumen nur noch schwer möglich ist, wird durch die Entwicklung des Baugebiets ermöglicht. Gleichzeitig wird durch eine maßvolle Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand ein hochwertiges Angebot für ein kinder- und familienfreundliches Wohnen geschaffen, um so auch weiteren Bevölkerungsverlusten und einer zunehmenden Überalterung im Ort frühzeitig entgegenzuwirken.

Durch die Entwicklung des Wohngebiets Fuchsloch soll somit die Funktion Ostelsheims als Wohnstandort gestärkt und insbesondere jungen Familien die Option eröffnet werden, sich in Ostelsheim neu anzusiedeln, bereits ansässige können mit der Entwicklung des Gebiets an den Ort gebunden werden. Das mit der Umsetzung der vorgesehenen Planung verbundene Bevölkerungswachstum kann zudem zur Sicherung vor Ort noch vorhandener Versorgungsinfrastruktur sowie zum Fortbestehen des gut ausgeprägten Vereinswesens beitragen.

Neben den positiven Wirkungen für Ostelsheim sind aufgrund der verkehrlichen Lagegunst des geplanten Wohngebiets letztlich auch Verflechtungen zu den benachbarten Kommunen Althengstett oder Weil der Stadt sowie in den Raum Böblingen/Sindelfingen möglich.

Bei dem Plangebiet nördlich der Bahntrasse handelt es sich um eine angemessene Ergänzung und Erweiterung der an der Bahnhofstraße und im weiteren Umfeld bereits bestehenden Wohngebietsstrukturen. Das gesamte Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 54.000 m², wobei diese Flächen bereits im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Der Standort bietet eine ruhige Wohnlage angrenzend an die freie Landschaft mit guter verkehrlicher Anbindung, welche letztlich bei Realisierung der durch den Lkr Calw geplanten Hermann-Hesse-Bahn noch gesteigert werden könnte.

2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage Ostelsheim östlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Weil der Stadt oberhalb der Bahnlinie und umfasst die Flurstücke

600 (teilweise), 704, 705, 709 (teilweise), 711, 712, 715, 716, 717, 748, 754, 758, 760, 761, 763 (teilweise), 765, 768 (teilweise), 840 (teilweise), 706/1, 706/2, 707/1, 707/2, 708/1, 710/1, 710/2, 713/1, 713/2, 714/1, 714/2, 748/1, 748/2, 759/1, 759/2, 762/1, 762/2, 764/3 (teilweise), 764/4 (teilweise) der Gemarkung Ostelsheim.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft angrenzend an die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Im Norden wird das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen sowie Heckenstrukturen begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen der ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsflächen. Südlich grenzen die Flächen der Bahnstrecke (Hermann-Hesse-Bahn) bzw. im weiteren Verlauf ein Wirtschaftsweg an, wobei die Flächen des Obst- und Gartenbauvereins Bestandteil des Geltungsbereichs sind. Am westlichen Rand orientiert sich die Grenze des Geltungsbereichs an den vorhandenen Katastergrenzen der an der Bahnhofstraße bereits bebauten Grundstücke und führt in linearer Verlängerung deren östlichste Grundstücksgrenze nach Norden fort.

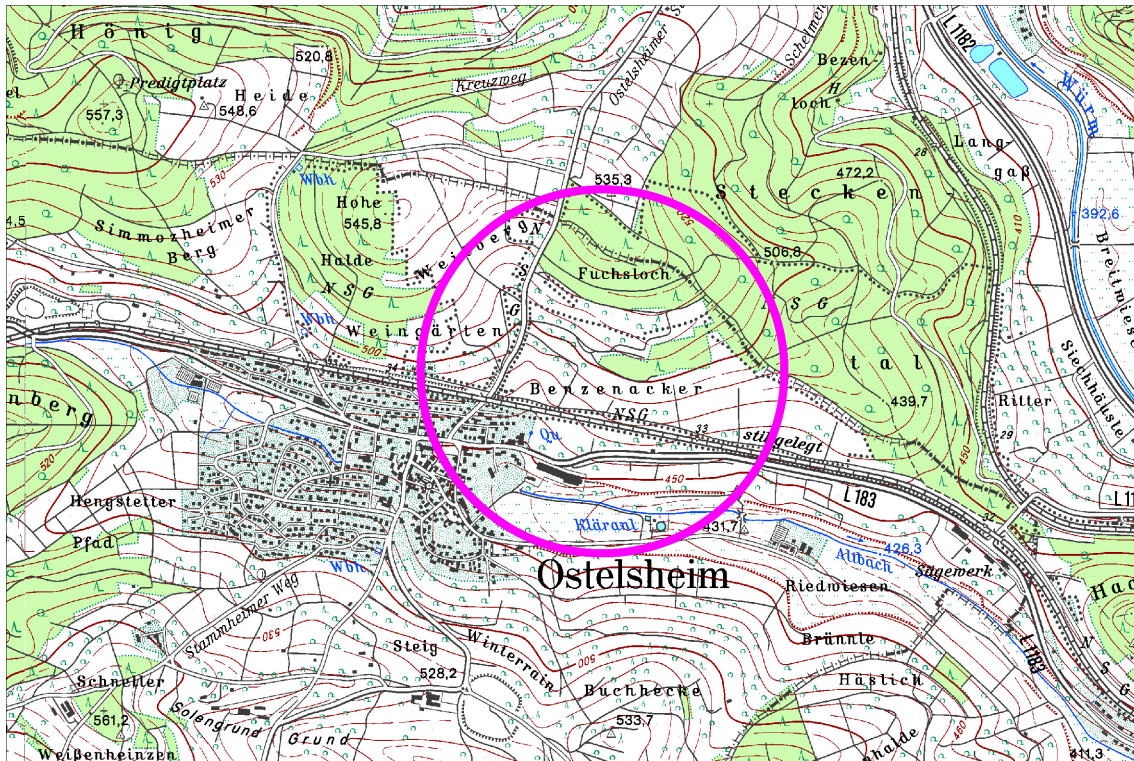


Abbildung 1: Lage Plangebiet (Grundlage: Ausschnitt TK 1:25.000)

3 Übergeordnete Ziele sowie planungs- und baurechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Der gesamte Planungsbereich ist im Regionalplan als Wohnbaufläche entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesen. Die nördlichen und nordwestlichen Umgebungsbereiche sind lt. Raumnutzungskarte als Regionale Grünzüge ausgewiesen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Althengstett stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar, der Bebauungsplan wird demgemäß im Sinne § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

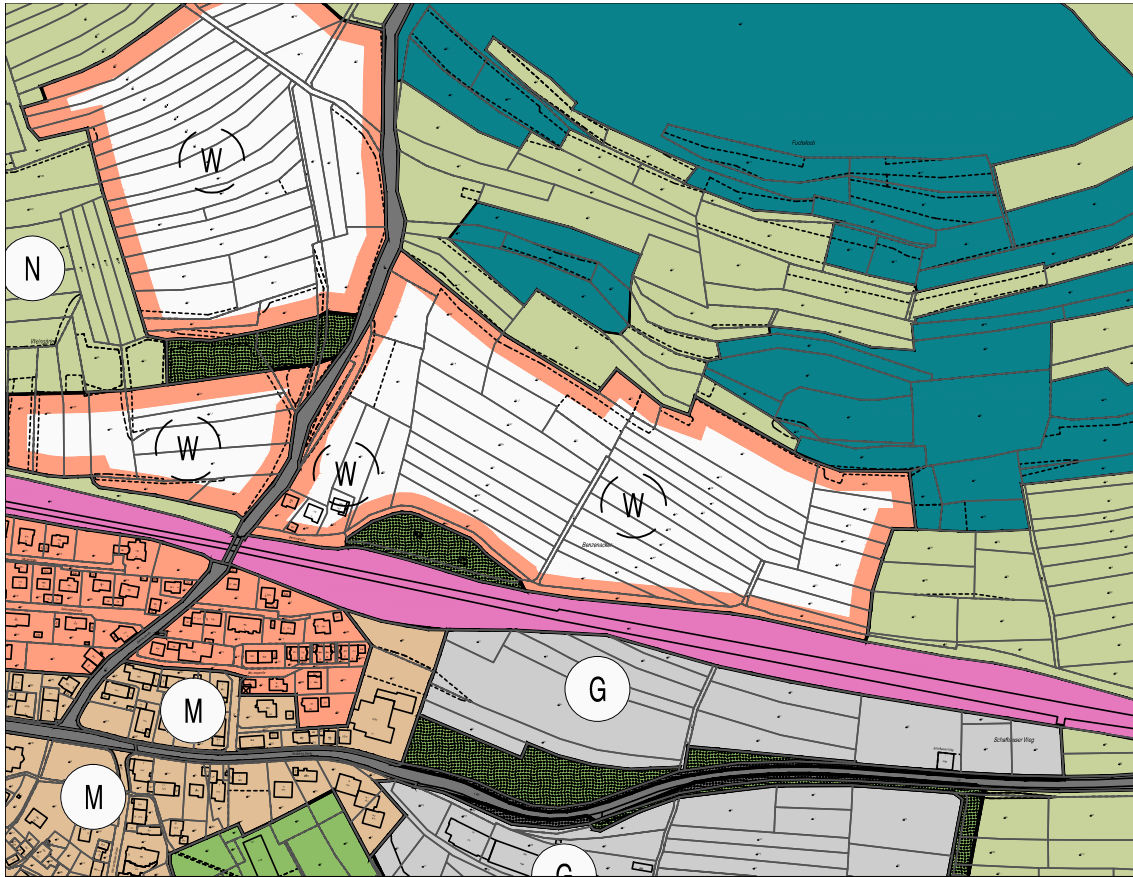


Abbildung 2: Auszug aus Flächennutzungsplan

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Flächen im Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Flächen befinden sich aktuell im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. In den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen existieren ebenfalls keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3.4 Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine nach § 32 NatSchG BW geschützte Biotopfläche in Form eines Feldgehölz an den Böschungflächen nördlich der OGV-Anlage (Teilfläche Biotop-Nr. 17219-235-0850 Feldgehölz NO Ostelsheim). Am südlichen Rand des Geltungsbereichs gibt es lineare Überschneidungen mit den Grenzen des NSG Hacksberg und Steckental sowie den nahezu deckungsgleichen Abgrenzungen einer Teilgebietskukisse des Natura 2000 Gebiets *Gäulandschaft an der Würm*. Die hier betroffenen Flächen stellen jedoch lediglich Wegeflächen und Ackerflächen dar. Hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigungen des Natura 2000 Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen wurde bereits vorab eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu erwarten sind (vgl. II. Kap. 3.4.3). Für die Inanspruchnahme der Biotopfläche wird eine naturschutzrechtliche Befreiung beantragt.

3.5 Sonstige Planungen und Bestimmungen

Das Planungsgebiet befindet sich nach den verfügbaren Datengrundlagen außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzonen.

Für den Geltungsbereich sind keine anderen Fach-Planungen vorgesehen und keine sonstigen Festlegungen von Fachbehörden bekannt und zu beachten.

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Hermann-Hesse-Bahn. Diese soll nach den aktuellen Planungen des Landkreis Calw bis 2019 realisiert werden. Der überwiegende Teil der

Strecke zwischen Calw und Weil der Stadt (bzw. Fortführung bis Renningen) wird durch Reaktivierung der stillgelegten Bahnstrecke erfolgen. Der unmittelbar südlich an das Baugebiet angrenzende Streckenabschnitt wird jedoch 2-gleisig ausgebaut, da hier gleichzeitig ein neuer Haltepunkt entstehen soll. Das für den betreffenden Streckenabschnitt durchzuführende Planfeststellungsverfahren ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Ursprüngliche Überlegungen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits Festsetzungen zu P+R Anlage für den späteren Haltepunkt zu treffen, wurden daher zurückgestellt. Im Zuge der Erschließungsplanung wurden jedoch hins. Straßenquerschnitte, Kurvenradien etc. Vorkehrungen getroffen, um eine Anbindung und Erschließung des Haltepunktes auch mit ÖPNV nachträglich zu ermöglichen.

4 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde als Resultat eines intensiven Abwägungsprozesses die nachfolgend beschriebene Konzeption entwickelt.

4.1 Allgemeine Planungsziele

Mit der Planung sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Ziele verbunden:

- Entwicklung eines Wohngebiets mit überwiegender Einzelhausbebauung und Eignung für Familien mit Kindern in attraktiver Lage und möglicher Anbindung an die geplante Hermann-Hesse-Bahn.
- Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes gegenüber der freien Landschaft im Norden und Nordosten.
- Erschließung des Neubaugebietes vom bestehenden Haupterschließungssystem aus, mit dem Ziel das neue Baugebiet möglichst wenig durch Fremdverkehr zu belasten.
- Vernetzung des Wohngebietes mit den Bestandsgebieten, dem Ortszentrum und der freien Landschaft, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer.
- Orientierung der Gebietserschließung an der vorhandenen Topografie mit möglichst hangparallelen, für Kinderspiel geeigneten Wohnstraßen und der Möglichkeit für eine gute Ausrichtung der geplanten Gebäude zur Sonne für die aktive und passive Sonnenenergienutzung.
- Schaffung von Freiflächen für Kinderspiel- und Naherholung mit Bezug zur umgebenden Landschaft.

4.2 Bebauung

Das Planungsgebiet bildet die städtebauliche Arrondierung Ostelsheims nördlich der Bahnlinie in Ergänzung der an der Bahnhofstraße bestehenden Bebauung, soll jedoch gleichzeitig einen eigenständigen Charakter entwickeln. Die ruhige Lage mit direkter Anbindung zu den angrenzenden Naherholungsbereichen in der freien Landschaft sowie die gut erreichbare Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen, bilden die Grundlage für ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet.

Entwickelt und angeboten werden Wohnbaugrundstücke für freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die Ausrichtung der Gebäude und ihrer Freiflächen orientiert sich an einer optimalen Belichtung und Besonnung.

Das Konzept ermöglicht ca. 96 Grundstücke. Im westlichen und nördlichen sowie östlichen Bereich ist entsprechend der Vorgaben aus dem Landschaftsplan zur Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche eine Gestaltung in Form von Hecken vorgesehen, wobei auf den Grundstücken auch adäquate Baumpflanzungen zum Gestaltungskonzept beitragen sollen. Die Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich einer Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen sowie einer abschließenden Ortsabrundung

Gut ablesbare Nachbarschaften gliedern das Gebiet in überschaubare Bereiche. Eine Mischung von unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen innerhalb der Nachbarschaften soll auch Möglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen bieten und eine soziale Durchmischung gewährleisten. Die geplanten Gebäudehöhen und die Dachlandschaft orientieren sich an den im Ort vorhandenen Wohngebieten bzw. der angrenzenden Bebauung.

Eine bis zu 2-geschossige Bebauung entlang der Haupterschließungsstraßen ergänzt die an der Bahnhofstraße bereits vorhandene Nutzungsstruktur. Entlang der unteren Erschließungsachse gliedern sich Bereiche mit flexibler Aufteilung für das Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern in 1-2-geschossiger Bauweise, entlang der nördlichen Erschließungsachse reihen sich Einzelhäuser sowie talseitig Einzel- und Doppelhäuser. Größere Flexibilität bei den Gebäudekubaturen und -formen soll in der südlichsten Reihe durch Mischung der Dachformen (Sattel- und Pultdächer) entstehen.

Relativ mittig wird am nördlichen Rand eine Spielfläche als öffentliche Grünfläche angeordnet, welche mit Baumpflanzungen gestaltet wird. Parallel zur Grünfläche bzw. an deren Rand führt ein Fußweg in Richtung der nördlich angrenzenden Außenbereiche in die freie Landschaft. Somit entsteht eine zusätzliche vom Rand des Plangebietes ausgehende Anbindung an den angrenzenden Naturraum.

Zur weiteren fußläufigen Vernetzung des Gebietes mit der angrenzenden Landschaft und der zentralen Ortslage wird der im Süden bereits vorhandene Wirtschaftsweg genutzt.

Eine Retentionszwecken dienende Grünfläche befindet sich im südlichen Bereich des Gebiet direkt im Anschluss an die Flächen des Obst- und Gartenbauvereins.

4.3 Erschließung

a) MIV/Kfz

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bahnhofstraße und deren Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Weil der Stadt. Die Verknüpfung mit der Weil der Städter Straße wird am vorhandenen Knotenpunkt durch dessen Ausbau und Ertüchtigung optimiert. Gleichzeitig soll der unterhalb befindliche Durchlass unter der Bahnstrecke ausgebaut und verbreitert werden, um ein gefahrloses Abbiegen am Knotenpunkt zu ermöglichen und Bewegungsflächen für Fußgänger an dieser Engstelle zu schaffen. Da dieser Umbau des Durchlasses im Zuge der Reaktivierung der Bahnstrecke unter gesonderter Vereinbarung zwischen Projektträger und Gemeinde realisiert werden soll und hierzu ein Planfeststellungsverfahren läuft, wird dies planungsrechtlich nicht innerhalb des Bebauungsplanes geregelt.

Die vorhandene Bahnhofstraße wird ausgebaut und verlängert, so dass sie westlich der Flächen des OGV ins Gebiet führt. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung und der Ausbau eines Anbindungsastes zur Verknüpfung mit dem südlichen Wirtschaftsweges im Bereich der späteren Anlage des HP Ostelsheim, um hier bei Bedarf die Anlage und Erschließung einer P+R Anlage zu gegebener Zeit realisieren zu können.

Zentrale Erschließungselemente im Gebiet sind zwei hangparallel geführte Erschließungsstraßen (Straße A und B), die schleifenförmig über steilere Achsen miteinander verbunden werden und an die sich jeweils ober- und unterhalb eine Grundstücksreihe anordnen. Die weitere Erschließung erfolgt über stichartige verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Um Fremverkehr aus dem Gebiet herauszuhalten und aufgrund der ansonsten entstehenden Eingriffe in NSG-Flächen erfolgt keine zweite Verknüpfung mit der Weil der Städter Straße, sondern endet die nördliche Erschließungsachse (Straße A) im Westen in einer Wendeanlage.

b) Fußgänger

Die geplante Wohnnutzung wird fußläufig mit dem angrenzenden Naturraum verbunden. Dazu dient eine Ausnutzung des bestehenden Wirtschaftswegs im Süden einerseits und die Fußanbindung entlang der am nördlichen Rand vorgesehenen Spielfläche andererseits.

Die stichartigen Fußwege einschl. der aufgrund der Höhenunterschiede erforderlichen Stufenanlagen bilden mit dem separaten Gehweg entlang der Erschließungsstraße B das Erschließungsrückgrat für Fußgänger und bieten gleichzeitig eine attraktive sichere Verbindung zum Ortszentrum.

Insgesamt entsteht so ein zusammenhängendes fußgängerfreundliches Erschließungsnetz, das sowohl die Ortslage, den späteren HP Ostelsheim und auch die Naherholungsgebiete im angrenzenden Außenbereich mit dem Neubaugebiet verbindet.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sicher gestellt.

Die Entwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgen im Trennsystem durch Verlegung neuer Abwasser- und Regenwasserkanalstrecken mit Anschluss an das bestehende Ortsnetz bzw. Weiterleitung zur KA Ostelsheim. Innerhalb des Gebiets wird am tiefsten Punkt eine Retentionsfläche zur Drosselung des Abflusses eingeplant. Deren Überlauf wird in südliche Richtung unterhalb der Bahnlinie über einen RW-Kanal zum Altbach abgeführt und dort eingeleitet.

Im Zuge der Erschließung kann das im Umgebungsbereich vorhandene Niederspannungsnetz genutzt werden. Über Details zur Frage einer Erdverkabelung ist im Zuge der Konkretisierungen zur Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu entscheiden. In Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen wird an der südlichen Erschließungsachse in etwa mittig eine Fläche zur Errichtung einer Verteilerstation festgesetzt.

Grundsätzlich sollen Gebäudeausrichtung und technische Vorkehrungen getroffen werden, die den Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Solarenergien ermöglichen.

5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll entsprechend den unter Pkt. 4.1 aufgestellten Zielen dem Wohnen dienen, daher wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum für Familien soll damit Rechnung getragen werden. Gleichzeitig werden gebietsverträgliche Nutzungen zugelassen, jedoch auf der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe beschränkt, sofern diese sich z.B. durch Größe und bauliche Integration mit dem Charakter des Wohngebiets vereinen und keine Störungen oder Gefährdungen für die Bewohner mit sich bringen (s. unten).

Die Festsetzung der Art der Nutzung entspricht somit den Darstellungen des wirksamen FNP (geplante Wohnbaufläche) sowie den Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen.

Eine Mischung mit den sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird nicht ermöglicht, da diese - von der Struktur im begrenzten Bereich des Plangebietes in die Wohnbebauung eingebunden - zu städtebaulichen Spannungen und Unverträglichkeiten führen würden. Von nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können Betriebe sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die sonstigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 bleiben sind ebenso ausgeschlossen. Damit sollen Nutzungsunverträglichkeiten vermieden werden, da die ausgeschlossenen Nutzungen dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen würden. Mit diesen Nutzungen zwangsläufig einhergehende Kunden- und Andienungsverkehre würden zudem zu Belastungen wie Lärm und Parkierungsprobleme führen, und damit könnte das Erschließungssystem insbesondere seine Funktion als Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Anlieger nicht mehr erfüllen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten Siedlungsstruktur zu vereinbaren. Die ausgeschlossenen Nutzungen können zudem im nahen Ortskern verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der örtlichen Bebauungsstruktur und der topographischen Situation an dieser Übergangsstelle zum Außenbereich ab. Festgesetzt werden eine GRZ (Grundflächenzahl), die maximale Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie eine maximale Trauf- und Firshöhe. Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung soll besonders vor dem Hintergrund der ausgeprägten Hangsituation eine optimale Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Topographie sicherstellen und das städtebauliche Erscheinungsbild harmonisieren. Die geplanten Gebäudeabmessungen orientieren sich an den Bestandsbauten der örtlichen Siedlungsbereiche.

a) Höhe der baulichen Anlagen

Das Gelände ist unterschiedlich steil geneigt und fällt nach Süden hin ab. Aufgrund dieser topographischen Unterschiede werden differenzierte Gebäudehöhen festgesetzt.

Zur Einordnung in das Gelände erfolgt eine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation zur angrenzenden Straßenhöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Als Obergrenze der Gebäudehöhen werden eine maximale Traufhöhe (tal- bzw. bergseitig) sowie eine maximale Firsthöhe als oberer Dachabschluss, tlw. differenziert nach den unterschiedlichen Dachformen, über der jeweiligen Bezugshöhe definiert. Für Pultdächer gilt zudem, dass die Firstkante eingerückt werden muss und in Kombination der Trauf- und Firsthöhe mit der maximal zulässigen Dachneigung bei einfachen Pultdächern eine zu massive Wandhöhe vermieden werden soll.

Die Lage der Bezugshöhe für EFH sowie First- und Traufhöhe wird im Lageplan für das jeweilige Baufenster gekennzeichnet und entspricht der an diesem Punkt vorgesehenen Höhenlage der Straße, bezogen auf die Fahrbahnmittlinie.

Zusammen mit der angeordneten Firstrichtung sowie den bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Dachformen und -Neigungen soll damit ein der Umgebung entsprechender städtebaulicher Charakter erzielt werden, wobei ökologischen Aspekten (insbesondere Solarenergienutzung) und einer städtebaulichen Qualität der Vorzug gegenüber größtmöglicher Baufreiheit eingeräumt wird.

b) Grundflächenzahl

Die in der BauNVO vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung der Grundflächenzahl GRZ wird im gesamten Geltungsbereich nicht überschritten. Das mit einer GRZ von 0,4 festgesetzte Maß berücksichtigt die angestrebte Freihaltung von überbaubarer Fläche und trägt gleichzeitig zu einer qualitätvollen Überbauung bei.

In Verbindung mit GRZ und überbaubaren Grundstücksflächen können auf den Baugrundstücken auch ausreichend Gartenflächen angelegt werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden und ein attraktiver Standort mit hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten entstehen kann.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Bei der Bebauung soll der Charakter sonstiger örtlicher Siedlungsbereiche, der überwiegend durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist, aufgegriffen werden. Es wird offene Bauweise festgesetzt was gleichzeitig einseitigen Grenzanbau unterbinden soll. Die Festsetzung für Einzel-/Doppelhäuser soll in Verbindung mit den festgelegten Firstrichtungen der Hauptdächer eine kleinteilige Baustruktur mit Durchblicken in die angrenzende Landschaft ermöglichen. Die Ausweisung von ausreichend tiefen, langgestreckten Baufenstern bietet dennoch die notwendige Flexibilität für die Anordnung der geplanten Gebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern ausgewiesen und größer gewählt als die gemäß GRZ rechnerisch zu ermittelnde Fläche, um bei der Anordnung der Baukörper einen gewissen Spielraum zu ermöglichen.

5.4 Stellplätze und Garagen

Die Stellplatzversorgung soll auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Vor allem soll in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden, dass Garagenbauten und Carports so weit von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt errichtet werden, dass noch ausreichend Aufstellfläche vor einer Garage möglich wird und dass sich die Stellplätze weitestgehend in die Bebauung integrieren und nicht den Straßenraum verstellen. Zwischen zusammenhängenden Baufenstern werden zudem Flächen für Garagen festgesetzt, um hier den Bauherren größere Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

5.5 Nebenanlagen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll aus städtebaulichen wie auch aus ökologischen Gründen nicht weiter überbaut werden, so dass Nebenanlagen lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohneinheiten ist zur Sicherung der Wohnqualität sowie der städtebaulichen Qualität auf maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt, wobei je nach Ausnutzung eine 3. WE lediglich als Keller- oder Dachgeschosswohnung möglich wäre. Die Erschließungssituation wird hierdurch zusätzlich vereinfacht.

Im Gebiet soll ausschließlich eine Mischung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit einem entsprechenden familienfreundlichen Wohnumfeld entwickelt werden, was durch die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume unterstützt werden soll. Neben privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen sind es im Allgemeinen vor allem öffentliche Straßen oder Platzflächen, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz.-Verkehr vor allem auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner entwickeln. Die mit dem unkontrollierten Bau von Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser auf gepl. Einzelhausgrundstücken) einhergehende Erhöhung der Verkehrsbelastung und der damit verbundene erhöhte Parkdruck in den geplanten Wohnstraßen, würden diesem Ziel widersprechen.

5.7 Verkehrsflächen und deren Aufteilung

Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden unterschiedlich differenziert festgesetzt:

- Erschließungsstraße B und Bahnhofstraße als Verkehrsfläche mit Funktionstrennung und dabei einseitig geführtem Gehweg mit 1,50 m Breite. Die Gesamtbreite der Fahrbahn beträgt bei beiden Straßen 6,80 m bzw. im östlichen Abschnitt Straße B 6,30 m (brutto einschl. Straßenbegrenzung).
- Erschließungsstraßen A und C als Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten als Mischverkehrsflächen bzw. Anliegerweg. Dabei beträgt die Querschnittbreite je nach Erschließungssituation und Steigungsverhältnis 6,60 m bzw. variiert von 3,50 m bis 4,80 m
- Die am westlichen Ende der nördlichen Erschließungsstraße A anzulegende Wendeanlage wird so ausreichend dimensioniert, dass 3-achsige Müllfahrzeuge diese nutzen können.

Mit den Festsetzungen wird eine Dimensionierung für Wohnstraßen entsprechend der Empfehlungen nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Erschließungsstraßen) möglich. Gleiches gilt für die vorgesehenen Stichstraßen (Wohnwege), die im nördlichen und westlichen Teil der Erschließung einzelner Grundstücke dienen und mit einem Querschnitt von 3,50 bzw. 4,50 m vorgesehen werden. Laut RAS 06 erlauben Einfamilienhausgebiete die weitgehende Überlagerung verschiedener Nutzungsarten im Straßenraum (Mischverkehrsfläche). Auf Sammelstraßen kann in der Regel, so auch hier im Zuge Straße A, wegen des geringen Verkehrsaufkommens verzichtet werden. Es handelt sich somit um Anliegerstraßen mit maßgebender Aufenthaltsfunktion.

Für Fußgänger wird die innere Erschließung über Gehwege entlang der Straße B und durch die Anlage von kleineren Fußwegverbindungen ergänzt und durch Verknüpfung mit dem außen angrenzenden Wirtschaftswegenetz in die Umgebung fortgeführt. Aufgrund der Höhenunterschiede müssen einzelne der Nord-Süd-Verbindungen mit Stufenanlagen ausgebildet werden. Zusätzlich erfolgt am östlichen Rand eine Fortführung in den Außenbereich über einen Wirtschaftsweg, der die Erschließung der außen angrenzenden Landwirtschaftsflächen sichern und die Zufahrt zu den nordöstlichen Baugrundstücken ermöglichen soll. Die Querschnittbreiten für diese Wege variieren entsprechend dem Nutzungszweck und den Unterhaltungsanforderungen zwischen 2,50 und 3,50 m.

5.8 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Die Nutzungsmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken entlang der Erschließungsstraßen werden durch diese Festsetzungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt, notwendige Erschließungsanlagen können jedoch wirtschaftlicher hergestellt und unterhalten werden.

Wo aus verkehrstechnischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.9 Leitungsrechte

Aufgrund der bewegten Topographie müssen Entwässerungsleitungen zur Ableitung des aus nördlicher Richtung stammenden Außengebietswassers über benachbarte Grundstücke zur unterhalb gelegenen Erschließungsstraße geführt werden.

5.10 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Nach Baugrundgutachten ist die Versickerungsmöglichkeit im Gebiet entsprechend dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Min. für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg den Kategorien "möglich" bis "kaum möglich" zuzuordnen (= kf-Wert überwiegend $< 10^{-5}$ m/s). Von daher ist eine Versickerung des gesamten unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb der Baugrundstücke nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand zu realisieren.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt daher im Trennsystem und es wird der Einbau von Zisternen zur Drosselung des Abflusses auf Dachflächen anfallender Niederschlagsmengen zumindest zugelassen. Für die Befestigung von Stellplatzflächen hingegen wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgeschrieben und ist die seitliche Ableitung und Versickerung über die belebte Oberbodenzone möglich.

Zur Ableitung des aus nördlicher Richtung ankommenden Außengebietswasser werden auf privater Grundstücksfläche entlang des Nord- und des Westrand des Plangebiets Festsetzungen zur Anlage und Unterhaltung eines Sickerstreifens in Verbindung mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Die Sicherung erfolgt über Festsetzung eines Leitungsrechts und Grundbucheintragung.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz des Grundwassers bzw. Reduzierung der Gewässerbelastung erfolgen Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien bei Flächenbefestigungen sowie zur Einschränkung der Materialauswahl bei der Dacheindeckung.

Zusätzlich werden zur Reduzierung nachteiliger Auswirkungen auf nachtaktive Tierarten unterschiedlicher Tiergruppen Vorgaben zur Außenbeleuchtung gemacht.

5.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote auf den Grundstücken stellen sicher, dass ausreichend Grünstrukturen entstehen, die zu einer ortsangepassten Gestaltung beitragen und die Wohnqualitäten auf den Baugrundstücken verbessern. Des Weiteren tragen die Festsetzungen zur Minimierung der Neuversiegelung bei und sind am nördlichen Rand aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktionen in angrenzenden Flächen erforderlich.

Entlang der nördlichen Grenze des Retentionsbeckens erfolgt ein Pflanzgebot zu dessen Einbindung und am nördlichen Rand des Gebiets wird eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt. Diese öffentlichen Flächen sollen durch Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie Ansaaten eingegrünt werden. Ebenso erfolgen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen.

Die Festsetzungen dienen auch der Gestaltung und der ökologischen Aufwertung des Gebietes. Der Spielplatz bietet zusätzlich eine gemeinsam nutzbare Freifläche und damit einen Treffpunkt innerhalb der Wohnbebauung. Zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken dient die Festsetzung zur Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke. Bei der Pflanzenverwendung sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden, wobei auf Giftpflanzen verzichtet werden muss, um eine Gefährdung der Kinder auszuschließen.

6 Umweltbelange und Kompensationsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wurde im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Umweltberichts vorgenommen. Dieser stellt die abwägungsrelevanten Sachverhalte bzgl. der einzelnen Schutzgüter zusammen und dokumentiert die einzelnen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie das Konzept zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, ergänzt durch die Erkenntnisse aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten und der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist als separater Teil II Bestandteil dieser Begründung. Alle weiteren Sachverhalte und Details können den dortigen Ausführungen entnommen werden.

Die für die Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendigen Festsetzungen und Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans sowie in die Satzung über Örtliche Bauvorschriften integriert. Das notwendige Ausgleichskonzept wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs vollzogen. Die Kostenzuordnung der Kompensationsmaßnahmen wird daher im Rahmen des Bebauungsplans vollzogen und im Rahmen der Umlegung umgesetzt.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit den Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, besonders im Zusammenhang mit der vorhandenen exponierten Hangsituation, Rechnung getragen. Sie sollen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zu der im Ort vorherrschenden Bebauung führen und gleichzeitig zu einer entsprechenden Gestaltqualität beitragen.

Als Dachform sind geneigte Dächer (Sattel- / Pultdach) mit unterschiedlicher Dachneigung bis maximal 40° zugelassen, in Verbindung mit Pultdachformen sind Flachdächer in untergeordneter Form möglich. Der Dachneigungsbereich entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, einen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen und den Bezug zu der im Ort vorherrschenden Bebauung herzustellen. Des Weiteren soll eine sinnvolle Ausnutzung des Daches ermöglicht werden, ohne städtebaulich problematische Dachvolumen und –größen zu erhalten.

Für Garagen und Nebenanlagen (als Gebäude) sind grundsätzlich die gleichen Dachformen wie für Hauptgebäude zugelassen. Damit soll der bestehende und ortsbildprägende Charakter der Dachlandschaft erhalten werden. Sofern Garagen oder überdachte Stellplätze / Carports frei stehend errichtet werden, können diese auch in Flachdachbauweise ausgeführt werden, sind dann aber mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Festsetzungen zur Dachdeckung dienen dem Schutz des Ortsbildes und ökologischen Belangen. Die Einschränkung verwendbarer Materialien soll eine Verunreinigung des Untergrundes speziell des Grundwassers vermeiden bzw. durch Reduzierung ausgewaschener Schwermetallanteile zu einer Entlastung der KA Ostelsheim beitragen.

Die Beschränkung auf eine Parabolantenne/ Wohngebäude und die Forderung nach deren farblichen Anpassung an Fassade und Dach soll eine übermäßige optische Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch solche Anlagen verhindern.

7.2 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen und Stellplätze

Vorschriften zur Grundstücksgestaltung sowie zur Einfriedigung in Verbindung mit den Pflanzgeboten sollen dazu dienen, einen dem Ortsbild entsprechenden Charakter des Gebiets zu erhalten. Insbesondere die Vorschriften zur Einfriedigung der Grundstücke an den äußeren Grundstücksgrenzen aber auch zwischen den Privatgrundstücken sollen ein optisches "Abriegeln" verhindern.

Um die Versiegelung soweit wie möglich zu mindern, sind für Wege, Hofflächen und private Stellplätze wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

7.3 Anzahl notwendiger Stellplätze

Bedingt durch die Erschließungssituation stehen keine öffentlichen Verkehrsflächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung bzw. kann innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche nicht realisiert werden. Da bei der zu erwartenden Bebauung und Bewohnerstruktur von durchschnittlich 1,5 Kraftfahrzeugen pro WE auszugehen ist, führt die Erhöhung der Stellplatzpflicht gemäß § 74 Abs. 2 LBO zu einer der Örtlichkeit angepassten Parksituation. Als Aufstellfläche kann hierzu auch der Zufahrtbereich zu den Garagen genutzt werden.

8 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der im Gebiet vorgefundenen Böden wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und Drainagen über ein getrennt geführtes Regenwasserleitungsnetz in eine im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Retentionsanlage geleitet und dort rückgehalten, versickert bzw. zeitversetzt dem Ortsnetz zur Weiterleitung an die KA bzw. Vorflut zugeführt (modifiziertes Trennsystem).

Das auf befestigten Hofflächen etc. anfallende Niederschlagswasser kann in den auf den Privatgrundstücken angrenzenden Flächen versickert werden. Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser von Dachflächen werden zumindest empfohlen. Sie müssen jedoch bei Realisierung den unter III des Bebauungsplans aufgeführten technischen Anforderungen entsprechen.

9 Geotechnik

Im Plangebiet besteht eine ausgeprägte Auflage aus Muschelkalkschutt mit wechselnden Lehmantilen heterogener Mächtigkeit, wobei in der Hangschuttauflage Findlinge in Form von Muschelkalkblöcken enthalten sind und der Untere Muschelkalk teilweise felsartige Eigenschaften aufweist.

Bei Planung einzelner Bauvorhaben ist zu etwaigen geotechnischen Fragen (z. B. zu Bodenkenwerten, Wahl des Gründungshorizonts u.dgl.) durch den Bauherrn unbedingt auf das einzelne Objekt ausgerichtete geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro einzuholen.

10 Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan zügig zu verwirklichen. Zu seinem Vollzug werden bodenordnende Maßnahmen im Rahmen eines parallel zum Bebauungsplan verlaufenden Umlegungsverfahrens durchgeführt.

11 Flächenbilanz

Bebauungsplan "Wohngebiet Fuchsloch"

Fläche des Plangebiets	ca. 5,40 ha	100%
Allgemeines Wohngebiet (WA) - Baugrundstücke brutto	ca. 3,89 ha	72%
Verkehrsfläche	ca. 1,07 ha	20%
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>ca. 0,69 ha</i>	
<i>Gehwegfläche</i>	<i>ca. 0,11 ha</i>	
<i>Fußweg/Wirtschaftsweg</i>	<i>ca. 0,14 ha</i>	
<i>Verkehrsgrün</i>	<i>ca. 0,13 ha</i>	
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,41 ha	8%
<i>Spielplatz</i>	<i>ca. 0,05 ha</i>	
<i>Retention</i>	<i>ca. 0,09 ha</i>	
<i>Sonst. Öff. GF (OGV etc.)</i>	<i>ca. 0,27 ha</i>	
Sonstiges (Versorgung etc.)	ca. 0,01 ha	< 1%
Anzahl der Bau-Grundstücke	Gesamt:	96
Grundstückgrößen	< 250 m ²	6
	250 - 300 m ²	18
	300 - 350 m ²	2
	350 - 400 m ²	14
	400 - 450 m ²	24
	450 - 500 m ²	20
	> 500 m ²	12
1,5 Wohneinheiten / Grundstück	144 WE	
2,5 Einwohner / Wohneinheit	360 EW	
Nettowohndichte (Wohnbaufläche)	93 EW/ha	
Bruttowohndichte (Geltungsbereich)	67 EW/ha	

(WE = Wohneinheiten; EW = Einwohner)

Aufgestellt:
Ostelsheim,

Der Bürgermeister
J. Fuchs