

Stadt Steinheim an der Murr



Alte Kleinbottwarer Straße – Blick Richtung Nordosten (Foto FPZ, 2021)

Begründung nach § 13 (a) BauGB gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Alte Kleinbottwarer Straße - Änderung“

Stadt Steinheim an der Murr

Begründung nach § 13 (a) BauGB

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Alte Kleinbottwarer Straße - Änderung“

Stand: Satzung vom 21.11.2023

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Petra Zeese
Dipl.-Ing. Heide Buff (MA)
M. Sc. Vanessa Luz (MA)
M. Sc. Stefan Pitkewitsch (MA)

FPZ

ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Petra Zeese • Freie Architektin und Stadtplanerin
Ludwigstr. 57 • 70176 Stuttgart • Tel.: 0711/96782-19 • Fax: -20
fpz@fpz-zeese.de • www.fpz-zeese.de • BDA • DASL • SRL

in Zusammenarbeit mit der Stadt Steinheim

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1. Ausgangssituation und Planungserfordernis	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebiets	4
3. Verfahrenswahl: Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)	6
4. Übergeordnete Planungen und Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Entwicklung aus dem FNP	7
5. Ziele und Zwecke der Planung	7
6. Grundzüge des Bebauungsplans	7
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	10
7.4 Bauweise	10
7.5 Stellung der Gebäude	11
7.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
7.7 Mindest-/ Höchstsmaße von Gebäudelängen	11
8. Verkehrserschließung	12
8.1 Straßen- und Fußwegenetz	12
8.2 Ruhender Verkehr	12
8.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	12
9. Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets	12
10. Immissionsschutz / Umweltschutz / Ökologie	13
10.1 Artenschutz und Umweltbelange, Umgang mit den Schutzgütern	13
10.2 Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen	13
10.3 Lärmschutz	13
10.4 Energiekonzept/Heizanlagen	13
10.5 Nutzung von Solarenergie	13
11. Örtliche Bauvorschriften	14
12. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise	16
13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	17

Das Plangebiet "Alte Kleinbottwarer Straße" weist eine Größe von 1,09 ha auf und liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Steinheim an der Murr, umgeben von einer langfristig gewachsenen, homogenen Wohnstruktur. Das Gebiet ist überwiegend durch kleinteilige Bebauung mit unterschiedlichen Dachneigungen und EFH-Höhen geprägt.

Im Norden wird das Plangebiet durch die freie Landschaft, nicht weit entfernt im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die Haupteinschließung erfolgt über die "Alte Kleinbottwarer Straße" entlang der südöstlichen Gebietsabgrenzung.

Die Topografie ist durch eine nach Nordwesten steil abfallende Hanglage geprägt. Die mittlere Entfernung aus dem Plangebiet zur historischen Ortsmitte von Steinheim mit den zentralen Einrichtungen beträgt ca. 750 m, zur „Kleinbottwarer Straße“ ca. 350 m.

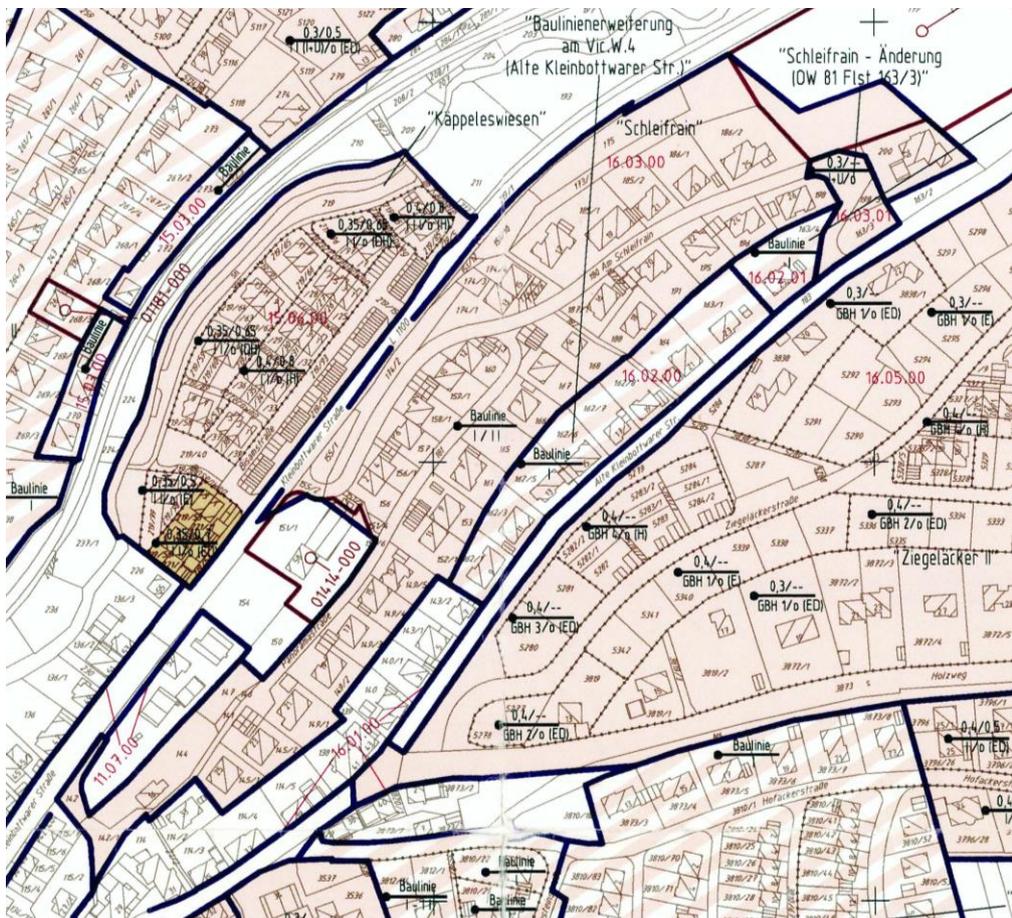


Fotos FPZ



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von drei rechtskräftigen Baulinienplänen:

- „An der alten Kleinbottwarer Straße“ (Vicinalweg Nr. 4) aus dem Jahr 1881,
- Erweiterung des o.g. Plans aus dem Jahr 1957,
- „Alte Kleinbottwarer Straße“ aus dem Jahr 1962.



Lageplanausschnitt

rechtskräftige Baulinienpläne, Stand: 16.06.2003

3. Verfahrenswahl: Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Bisher bestehen für das Gebiet sehr alte Baulinienpläne mit der Gültigkeit von einfachen Bebauungsplänen ohne weitere Festsetzungen. Die Baulinienpläne sind zu ändern, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die hierfür erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB sind gegeben:

- da sich der Bebauungsplan auf eine städtebaulich vorgeprägte und bauleitplanerisch bereits überplante Siedlungsstruktur im direkten Umfeld bezieht,
- da der Bebauungsplan den Aspekt anderer Maßnahmen der Innenentwicklung erfüllt, indem eine Überplanung von Teilflächen zur Aktivierung von Flächenpotenzialen stattfindet,
- da im Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden,
- da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen (keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent).

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine weiteren Flächen anzutreffen, welche auf Grund gleicher oder ähnlicher Voraussetzungen Anlass für eine entsprechende Entwicklung geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet werden kann,
- die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden kann,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Es wird auf die Aussagen zum Artenschutz siehe Nr. 10.1 verwiesen.

4. Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (gemäß § 8 (2) BauGB)

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Stuttgart (Stand 2009) weist die Stadt Steinheim als Ort aus, der im Verdichtungsraum Stuttgart liegt, keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt und zu keiner Entwicklungsachse gehört. Die Stadt Steinheim wird mit dem Regionalplan auf Eigenentwicklung beschränkt, d.h. die Entwicklung neuer Bauflächen muss auf dem örtlichen Bedarf basieren. In der Raumnutzungskarte ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt.

Umsetzung der Ziele zur Bruttowohndichte: Es handelt sich um ein Bestandsgebiet mit sehr starker topografischer Prägung. Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das Ziel verfolgt, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Die im Regionalplan festgesetzte Bruttowohndichte für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum von 55 EW/ha ist hier auch mit der Nachverdichtung nicht erreichbar. Zwischen Baugebieten höherer und niedrigerer Verdichtung kann ein Ausgleich erfolgen, sofern mit der Summe aller Neubebauungen im Gemarkungsgebiet die im Regionalplan festgelegte Dichte eingehalten wird. Das derzeit in Umsetzung befindliche Wohnbaugebiet „Scheibenäcker“ erreicht eine Bruttowohndichte von ca. 73 EW/ha. Zudem werden in der Stadtmitte von Steinheim aktuell Planungen aufgestellt, z.B. auf dem Schnaidt-Areal, wo eine deutlich höhere Bruttowohndichte erreicht wird. In der Gesamtbetrachtung ist die Bruttowohndichte ausgeglichen, die Ziele des Regionalplans werden erreicht.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des rechtskräftigen FNP 2025–1. Änderung des GVV Steinheim-Murr (Stand: 29.04.2021) ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die vorgesehenen Änderungen entsprechen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet von Steinheim.



Lageplanausschnitt FNP 2025 o.M.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bauleitplanung werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gesichert sowie die wirtschaftlichen und sozialen Belange der Bevölkerung berücksichtigt.

Die Aufstellung/Präzisierung von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bildet die Grundlage für die Umsetzung zukünftiger baulicher und sonstiger Maßnahmen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ergänzend erfolgt eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften (z.B. Dach- und Fassadengestaltung, erneuerbare Energien).

Ziel ist es, mit maßvollen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Überbaubarkeit des Grundstücks flächensparende Ausnutzungsspielräume entsprechend der vorhandenen Topografie im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen.

6. Grundzüge des Bebauungsplans

Die Grundzüge des Bebauungsplans basieren auf einer differenzierten und intensiven Auseinandersetzung mit der Bestandssituation im Hinblick auf Architektur, Freiraum (öffentlich, privat) und Topografie.

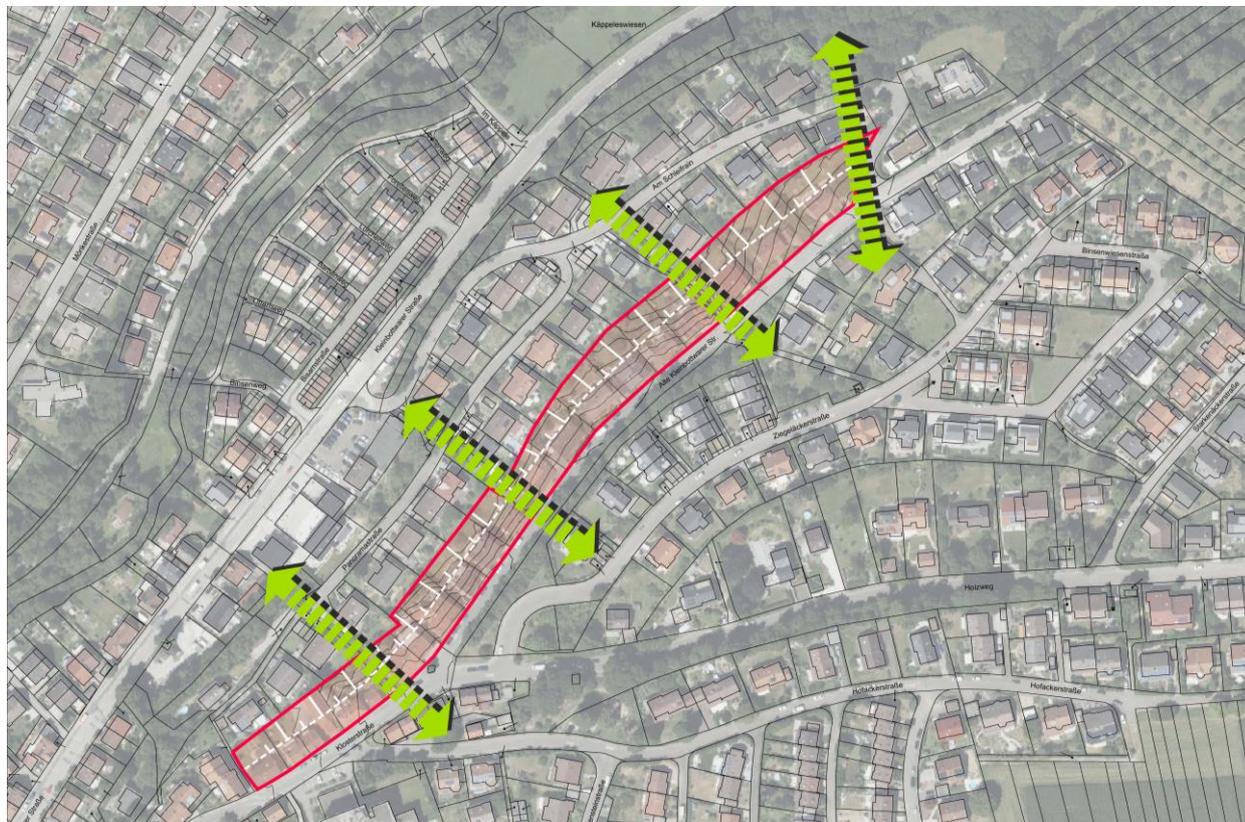
Die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet orientieren sich dabei überwiegend an der bestehenden Bebauungsstruktur (ablesbare prägende Einzelhausbebauung), um den Gebietscharakter zu bewahren, die ausgeprägte Hangsituation erlebbar zu lassen und eine harmonische Integration von Neubauvorhaben in das Umfeld zu gewährleisten (stimmiges Gesamtbild = Identität).

Wichtige Gestaltungsparameter sind

- die Gebäudehöhe und Gebäudestellung, v.a. im Hinblick auf die starke Hangsituation,

- die Dachform und Kubatur,
- das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche,
- die Steuerung der Stellplatzanzahl über die Anzahl der WE sowie
- das Freihalten wertvoller Blickbeziehungen und Grünverbindungen.

Die Gestaltungsparameter definieren die Grenzen der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung.



Lageplanausschnitt Raumbezüge, eigene Darstellung FPZ, o.M.

Für die bestehenden Gebäude und Grundstücke ergibt sich eine Vielzahl an Entwicklungsmöglichkeiten:

- Belassung der Bestandssituation auf dem Grundstück
- Anbauten / Aufstockung (Erhöhung Traufhöhe) des Bestandsgebäudes für mehr Wohnraum
- Abbruch oder Teilabbruch des Bestandsgebäudes → Neubauvorhaben
- Abbruch des Bestandsgebäudes und Grundstücksneuordnungen/-teilungen → Entwicklungsmöglichkeit für verdichtete Bauformen wie z.B. Doppelhäuser.

Für mögliche Neubauvorhaben wird das baurechtliche Maximum unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Umsetzbarkeit auf den vorhandenen Grundstücken dargestellt:

- Die Baufenster orientieren sich an der vorhandenen Bauflucht zur Alten Kleinbottwarer Straße bzw. Klosterstraße, um eine raumbildende Wirkung zu erzielen. Aus diesem Grund sind Neubauvorhaben parallel oder senkrecht zur Klosterstraße bzw. Alten Kleinbottwarer Straße auszubilden.
- Neubauvorhaben können durch die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe auf max. 6,50 m in der Klosterstraße und 5,30 m in der Alten Kleinbottwarer Straße (über EFH) 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden.
- Die Giebelbreite der Hauptgebäude ist auf 11,50 m begrenzt, um keine überbreiten Baukörper zu erzeugen. Bei traufständigen Gebäuden können zusätzlich zum 11,50 m tiefen Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich max. 3,00 m tiefe Anbauten zur optionalen Wohnraumerweiterung entstehen. Bei giebelständigen Gebäuden kann die gesamte Tiefe des Baufensters für das Hauptgebäude genutzt werden.
- Die Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung von 40° - 50° bzw. 30° - 40° passt sich dem Bestand an und ermöglicht unterschiedliche Ausbau-Szenarien für das Dachgeschoss.
- Als Bautypologien sind freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

- Der Vorbereich ist gärtnerisch zu gestalten und frei von baulichen Anlagen in Form von Garagen/ Carports zu halten (Stellplätze sind jedoch zugelassen). Er dient der Adressbildung der Gebäude.

Mit einer max. zulässigen Gebäudetiefe bis 11,50 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bis 6,50 m über EFH, der Möglichkeit von Anbauten auf der straßenabgewandten Gebäudeseite sowie der zulässigen Dachform/-neigung werden die Voraussetzungen für gut nutzbare Baukörper mit zeitgemäßen Ausnutzungsspielräumen nach heutigen baulichen und energetischen Standards sowie für die beabsichtigte Wohn- und Freiraumqualität geschaffen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Standort für Wohnbebauung gut geeignet. Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der bestehenden und angrenzenden Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden und gleichzeitig eine angemessene Bebauungsdichte und ein breiteres Wohnungsangebot zu erreichen, sind neben der Neuerrichtung von Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen als verdichtete Bauform zugelassen. Zudem können bestehende Gebäude erweitert und z.T. aufgestockt werden.

Um den Gebietscharakter des WA zu sichern sowie die angestrebte Wohnqualität zu erreichen, werden die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen auf das Wohnen und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) in gebietsverträglicher Größe beschränkt. Eine Reihe von allgemein zulässigen Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nur ausnahmsweise zugelassen, um die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit der vorhandenen Wohnnutzung im Einzelfall prüfen und ggf. ausschließen zu können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind auch als Ausnahme zugelassen.

Die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit der vorhandenen Wohnnutzung, der verfügbaren Grundstücksgrößen, der Erschließung sowie der Nachweis notwendiger Stellplätze ist im Einzelfall zu prüfen, um sie ggf. ausschließen zu können. Dabei ist besonders auf die Schaffung notwendiger Stellplätze und die Verträglichkeit des entstehenden Verkehrsaufkommens zu achten.

Weitere ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen bzw. aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung, der Gebietsgröße und Topografie, der verfügbaren Grundstücksflächen, dem Bedarf an Wohnungen und dem gewünschten Gebietscharakter im WA-Gebiet ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung folgen den Grundzügen der Bestandsstruktur und damit der beabsichtigten Weiterentwicklung der Gebietstypik. Ziel ist eine Fortführung der für die Stadt Steinheim innerhalb des Ortskerns typischen Siedlungsstruktur mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern auf eigenen Grundstücken verbunden mit einer maßvollen Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung z.B. durch das Angebot an kostengünstigen, flächensparenden Bauformen. In der topografisch markanten Lage sind dabei der Erhalt von Blickbezüge und Grünnetzungen von wichtiger Bedeutung in Bezug auf die klimatischen und stadträumlichen Bedingungen.

Den allgemeinen Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (1) BauGB) wird durch eine moderate Erhöhung der Bebauungsdichte durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen auf überwiegend rechteckigen Grundstücken und einer damit verbunden wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung sowie der Erhöhung der zulässigen Traufhöhen Rechnung getragen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird zugunsten einer Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH als Höhe ü. NN = Oberkante Fertigfußboden) sowie der zulässigen Giebelbreiten in Verbindung mit der Dachform (Satteldach mit DN 30° - 50°) verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung für das WA wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO, die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sowie die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bestimmt. Unter Berücksichtigung der vorab erläuterten Zielformulierungen (gute Belichtung und Besonnung der Freiräume / Wohnnutzung in der ausgeprägten Hanglage, flächensparendes Bauen) wird damit auf die große Bandbreite an lagebedingten Ausnutzungsmöglichkeiten reagiert. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist als höchstzulässige Grundflächenzahl 0,60 zulässig. Die festgesetzten Werte ermöglichen mit den jeweils festgelegten Baufenstern, der maximal zulässigen Traufhöhe und Gebäudetiefe gut nutzbare Baukörper mit zeitgemäßen Ausnutzungsspielräumen.

Um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur historischen Siedlungsstruktur herzustellen, wird die zulässige Traufhöhe (TH_{max}) sowie die Dachneigung (DN) ausgehend von der Klosterstraße (TH_{max} = 6,50 m und DN=40° - 50°) hin zur Alten Kleinbottwarer Straße (TH_{max} = 5,30 m und DN im westlichen Bereich 40° - 50° und im östlichen 30° - 40°) reduziert. Die Höhenstaffelung orientiert sich dabei an der Bestandsstruktur. Um dem Ziel der Innenentwicklung, der Schaffung von mehr Wohnraum i.S. von eigenständigen Wohneinheiten zu entsprechen, wird im gesamten Umgriff des Bebauungsplans eine Erhöhung der Traufhöhe zugelassen. Die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m in der Klosterstraße ermöglicht damit eine 2-geschossige Bebauung bis zur Traufkante. In der Alten Kleinbottwarer Straße kann die bisher überwiegend 1-geschossige Bebauung auf eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,30 m über EFH erhöht werden, um damit zusätzlichen Wohnraum herstellen zu können. Die Möglichkeit einer maßvollen Erhöhung von Bestandsgebäuden entspricht einem wichtigen Grundsatz der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Mit dem gewählten Maß der Erhöhung wird der Gebietscharakter entsprechend der städtebaulichen Grundanforderung maßvoll weiterentwickelt.

Die Gebäudehöhen werden planungsrechtlich durch einen Bezugspunkt und eine maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH als Höhe üNN = Oberkante Fertigfußboden). Diese wird aus der vermittelten Straßenhöhe der angrenzenden Straße ermittelt. Eine Unterschreitung der EFH in Bezug auf die vorhandene Erschließungsstraße wird für Neubauten ausgeschlossen, damit eine barrierefreie Erschließung und Schutz vor Starkregenereignissen gesichert ist.

Neben der planungsrechtlichen Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Dachneigung der Satteldächer in den Örtlichen Bauvorschriften gemäß Ziffer B.1. Die entsprechenden Dachneigungen sind dem Lageplan zu entnehmen. Damit lässt sich je Baufenster die maximal zulässige Gebäudehöhe ermitteln. Die variierende Dachneigung entspricht der Bestandsstruktur und folgt dem Prinzip einen Übergang urbaner Dichte in den Landschaftsraum durch eine Abstaffelung zu schaffen.

In der prägenden Hanglage ist die natürliche Geländeoberfläche zu erhalten (vgl. § 10 LBO). In diesem Zusammenhang wird die maximal sichtbare Wandhöhe unterhalb der EFH auf 5,00 m beschränkt. Damit wird die Errichtung von Untergeschossen in topographisch verträglicher Art und Weise gewährleistet.

Durch die Freihaltung der angrenzenden Hanglagen von Bebauung i.V. mit der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 17 (2) BauNVO nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

7.3 Höhenlage der Gebäude

Die EFH ist in Abhängigkeit von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße und dem natürlichen Geländeverlauf festgesetzt, um Eingriffe in den Boden möglichst gering zu halten, die Beeinträchtigung durch Verschattung zu minimieren und eine gute Wohnqualität im Erdgeschossbereich zu sichern.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt beim Neubau von Hauptgebäuden die Oberkante des Fertigfußbodens. Die EFH darf maximal 30 cm über das angrenzende vermittelte Straßenniveau der Alten Kleinbottwarer Straße bzw. Klosterstraße liegen. Zielsetzung ist in Hinblick auf den Klimawandel und zukünftig häufig auftretende Extremwetterereignisse der Schutz vor möglichen Überflutungen der Gebäude.

Bei Bestandsgebäuden gilt der Bestandsschutz, wodurch bereits bestehende Unterschreitungen der EFH zulässig sind.

7.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise und die von der offenen Bauweise Abweichende Bauweisen in Bezug auf die Unterschreitung seitlicher Mindestgrenzabstände orientieren sich am Bestand sowie der topografischen Situation. Die Bebauung ist überwiegend höhenlinienparallel angeordnet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der allgemeinen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer maximal festgelegten Gebäudelänge ist eine Steuerung der Bebauungsdichte und der Weiterentwicklung des Gebietscharakters i.S. der Nachverdichtung möglich.

Für einen Teil der Wohnbauflächen ist eine „Abweichende Bauweise (a)“ zum Bestandserhalt von Einzelhausbebauungen festgesetzt. Damit wird auf die Bestandssituation mit teilweise reduzierten seitlichen Grenzabständen reagiert. Die jeweiligen Erschließungserfordernisse sind zu berücksichtigen (z.B. Zufahrten, Parkierung).

7.5 Stellung der Gebäude

Die räumliche Anordnung der Baukörper berücksichtigt die ausgeprägte Topographie. Sie begünstigt die Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung, erhält bzw. stellt Sichtbeziehungen / Grünverbindungen her und gewährleistet eine gute Durchlüftung. Damit ist eine optimale Orientierung der Wohnnutzungen und der Freiräume im Hinblick auf maximale Besonnung / Belichtung verbunden.

Zur Sicherung städtebaulicher Gestaltungsprinzipien wird festgesetzt, dass die maßgeblichen Gebäude-seiten von Hauptgebäuden parallel bzw. senkrecht zur Hauptfirstrichtung anzuordnen sind.

7.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. Baulinien (Sicherung besonderer raumprägender Situationen) bestimmt. Der Flächenanteil der nutzbaren, ebenen Garten- und Grünflächen auf den Baugrundstücken ist durch die ausgeprägte Topographie eingeschränkt.

Vor diesem Hintergrund sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von Gebäuden/ Gebäudeteilen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder eingeschränkt mit einer Größenbegrenzung und lagemäßigen Zuordnung zur verträglichen Einfügung zugelassen. Damit wird dem Anspruch an flächensparendes Bauen Rechnung getragen.

Unterbauungen (Keller, Abstellräume), die direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind und die die starke Hangsituation aufgreifen (wirtschaftliche Grundstücksausnutzung), sind als seitliche Grenzbebauungen zulässig. Eine Überschreitung der Baufenster durch bauliche Anlagen in Form von Terrassen, die dem Hauptgebäude direkt zugeordnet sind und dem Aufenthalt im Freien dienen, ist ebenfalls zulässig.

Die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 (4) BauNVO für die Errichtung der in Satz 1 genannten Anlagen bis zur Höchstgrenze von 0,60 überschritten werden.

Die festgesetzte Ausführung der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen reduziert den Grad der Flächenversiegelung. Die Überschreitung der GRZ kann damit anteilig kompensiert werden.

7.7 Mindest-/ Höchstmaße von Gebäudelängen

Im Rahmen der offenen Bauweise wird die max. zulässige Gebäudelänge auf 21,00 m begrenzt, um den Charakter der Einzelhausbebauung zu bewahren und weiter zu entwickeln. Mit der Festsetzung werden ausreichende Größen für attraktive Wohngebäude ermöglicht, die den heutigen Bedürfnissen und technischen Standards entsprechen und den Nachweis der notwendigen Stellplätze ermöglichen.

8. Verkehrserschließung

8.1 Straßen- und Fußwegenetz

Die Erschließung des Plangebiets ist über das bestehende Straßennetz gewährleistet. Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Klosterstraße, Am Schleifrain und fortführend über die Kleinbottwarer Straße, die Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Murrer / Höpfigheimer / Rielingshäuser Straße und die Landesstraßen 1100 / 1126.

Das Wegenetz entlang der Anliegerstraßen ist mit den Fußwegen der angrenzenden Gebiete so verknüpft, dass kurze und direkte Fußwegeverbindungen in alle Richtungen ermöglicht werden.

Die öffentlichen Straßenflächen der Klosterstraße und der Alten Kleinbottwarer Straße sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten, da die Gestaltung und Aufteilung der Straßenfläche nicht Gegenstand der Rechtsfestsetzung von Bebauungsplänen sind bzw. die Widmung und Umgestaltung keine Änderung eines Bebauungsplans auslösen würde. Ggf. erforderliche Umgestaltungs- und ggf. weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen erfordern eine großräumigere Netzbetrachtung im Stadtgebiet. Art und Umfang der Maßnahmen liegen dabei im Ermessen der Stadt und werden nach Erfordernis und Umsetzbarkeit (Aufwand und Finanzierung) durch den Gemeinderat entsprechend festgelegt.

8.2 Ruhender Verkehr, Anbindung an den ÖPNV

Die privaten Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Um die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken in der ausgeprägten Hangsituation weitgehend als Grünflächen gestalten zu können und damit die beabsichtigte Wohnqualität sicherzustellen, sind die grundstücksbezogenen offenen Stellplätze, Carports und/oder Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nicht in den Vorzonen (Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Baufenster) zugelassen. Dies würde zu einer zweiten baulichen Reihe führen und die räumliche Einbindung des Straßenraums abwerten. Stellplätze hingegen sind zugelassen, nicht jedoch längs zur Erschließungsstraße.

Die Zufahrtsbereiche und Anordnung der privaten Pkw-Stellplätze sind direkt dem Hauptgebäude zugeordnet, um Höhenunterschiede auffangen und bauliche Anlagen kombinieren zu können (Kostensparnis, Synergieeffekt). Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird ein Mindestabstand zwischen Garagen/Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Bushaltestellen „Steinheim Kelter“ sowie "Kleinbottwarer Straße" an das öffentliche Busnetz angeschlossen.

8.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend zu § 37 (1) Landesbauordnung (LBO) wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze für Wohnungen erhöht. Damit wird dem Bedarf nach Stellplätzen bei größeren Wohnungen Rechnung getragen und einer Überlastung des öffentlichen Raums entgegengewirkt sowie einer hohen Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken entgegengewirkt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Elektrizität und Gas wird im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes sowie von Gefährdungen durch Anlagen der Versorgung, wie Masten und Oberleitungen im öffentlichen Raum, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Rückhaltung / Versickerung sollte soweit wie möglich im Planungsgebiet bzw. auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Hierfür werden im Bebauungsplan verbindlich die notwendigen Festsetzungen getroffen.

Das Niederschlagswasser sämtlicher befestigter Flächen des geplanten Baugebietes (Hofzufahrten, Stellplätze, Dachflächen soweit keine Begrünung erfolgt) wird, soweit es nicht auf den Grundstücken zur

Versickerung gebracht oder in Brauchwasserzisternen gesammelt wird, über das Kanalnetz abgeleitet. Damit soll das Niederschlagswasser möglichst vollständig in den Wasserkreislauf zurückgeführt und die Menge, die in das Kanalnetz abgeführt wird, reduziert werden. Brauchwasserzisternen entlasten zudem die kommunale Kanalisation, da zunehmende Starkregenereignisse zu Überflutungen führen können.

10. Immissionsschutz / Umweltschutz / Ökologie (§ 1a BauGB)

10.1 Artenschutz und Umweltbelange, Umgang mit den Schutzgütern

Es ist keine nachrangige Beeinträchtigung der Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kulturgüter zu erwarten, da es sich um eine Veränderung im Bestand (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und nicht um ein Wohnbauentwicklungen auf bisher unbebauten Flächen handelt:

- Das Schutzgut Biotope (Vegetation) ist durchschnittlich zu bewerten (Gärten mit Beeten, Rasen und einzelnen Gehölzen, sowie Steingärten) und deshalb wenig empfindlich gegenüber Veränderungen. Es empfiehlt sich, auf eine stärkere Durchgrünung hinzuwirken.
- Der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die zugelassenen Maßnahmen nicht maßgeblich erhöht.
- Bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild (klassisches vorhandenes Wohngebiet) bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten; Zusatzversiegelung sind zu vermeiden (s. Schutzgut Boden) und Schottergärten nicht mehr zulässig.
- Bei den Schutzgütern Mensch und Erholung sind vielmehr Verbesserungen der aktuellen Situation zu erwarten, da mehr bzw. aufgewerteter Wohnraum möglich wird, ohne dass zusätzliche Flächen außerhalb des B-Plan-Gebiets in Anspruch genommen werden (Neubaugebiete am Ortsrand).

Für die privaten Grundstücksflächen sind alle erforderlichen Maßnahmen im Textteil des Bebauungsplanes dargestellt. Die mit Pflanzgeboten belegten privaten Grünflächen dienen der inneren Durchgrünung des Gebiets sowie der Verbesserung des Siedlungsklimas und des Wohnumfelds.

Ergänzende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind festgesetzte Extensivbegrünungen von baulichen Anlagen mit flachen Dächern und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Stellplätzen.

10.2 Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, durch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können:

- Beschränkung der versiegelten Flächen auf ein erforderliches Maß,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich befestigter Flächen auf den Grundstücken,
- Durchgrünung privater Freiflächen durch Baum-/Strauchpflanzungen als wichtiges Element der Freiraum- und Gartengestaltung über differenzierte Pflanzgebote,
- Verdunstung des unbelasteten Regenwassers durch extensive Begrünung von Flachdächern bzw. Rückhaltung in Retentionszisternen.

10.3 Lärmschutz

Im Plangebiet liegen keine relevanten Störeinträge durch Lärmimmissionen vor. Damit sind auch keine Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinträgen erforderlich.

10.4 Energiekonzept, Heizanlagen

Mit dem Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen soll sichergestellt werden, dass diese Form der Heizanlagen (offene Kamine, Kaminöfen und Kachelöfen) nur zur untergeordneten Wärmeerzeugung genutzt werden darf, um die Umwelt vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

10.5 Nutzung von Solarenergie

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus ökologischen Gründen nach PVPf-VO (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung) umzusetzen (Verweis auf Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetz Ba-Wü, Stand 2022). Differenzierte Einschränkungen in Bezug auf die Lage und Ausgestaltung der

Energiegewinnungsanlagen für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 10° DN) sowie für Dächer mit einer Dachneigung über 10° basieren auf städtebaulich-gestalterischen Gründen (gemäß § 74 (1) 1 LBO). Der Wirkungsgrad der Anlagen ist auch bei Abweichungen von der Idealausrichtung in Verbindung mit der Dachneigung und anderen Faktoren relativ hoch zu bewerten.

Es wird auf die zwingende Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächern verwiesen. Eine Kombination von Dachbegrünungen mit Solaranlagen ist zulässig und wird grundsätzlich empfohlen.



https://Bauder_Photovoltaiksysteme_Flach-und Gründach6/



http://www.zimmereistoib.de/aktuelles/201892gruendach-auf-mehrfamilienhaus_03

11. Örtliche Bauvorschriften

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Stadt Steinheim gelten in der jeweils gültigen Fassung nicht.

Für eine landschaftsverträgliche und ressourcenschonende Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wurden die angestrebten Gestaltungsprinzipien in verbindliche Regeln überführt und in den örtlichen Bauvorschriften unter den Ziffern B.1 bis B.11 gemäß §74 LBO festgeschrieben.

Die Ausrichtung der Baukörper einschließlich der Zuordnung der Stellplätze berücksichtigt die stark ausgeprägte Topografie (Hanglage). Sie ermöglicht eine günstige Ausrichtung der Wohnnutzungen und Freibereiche mit optimierten Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen sowie das Freihalten wichtiger Blickbeziehungen und Durchlüftungen. Die Gebäude sind einfach und kompakt zu entwickeln, zergliederte und aufgelöste bzw. frei gestaltete Baukörper sind nicht erwünscht. Die Grundform der Baukörper soll klar erkennbar sein. Die überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitte erlauben eine optimale Grundstücksausnutzung im Rahmen der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung und der im Bebauungsplan bestimmten Höhenbeschränkungen für die unterschiedlichen Bauformen.

Mit den Festsetzungen zur Baukörper- und Fassadengestaltung soll ein ruhiges, harmonisches und stimmiges Zusammenspiel der verschiedenen gestaltwirksamen Elemente (Material, Farbgebung, Fensteröffnungen in Größe und Bauart) erreicht werden. Gleichzeitig wird den privaten Bauherrn Raum für Individualität und Vielfalt gegeben.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung mit den möglichen Gestaltungsspielräumen entwickeln sich aus den Zielsetzungen, die Bebauungssilhouette und Dachflächen möglichst ruhig zu halten und mit den umgebenden Siedlungsflächen verträglich zu gestalten. Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer mit Differenzierungen in der zulässigen Dachneigung vorgeschrieben. Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen, Carports und Anbauten sind mit Flachdächern auszuführen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf diese Weise werden die Eingriffe in die Bodenversiegelung minimiert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die Begrenzung auf max. eine Doppelgarage oder einen Doppelcarport oder die Kombination aus einer Garage und einem Carport stellt ein wesentliches Kriterium für eine flächen-/kostensparende Bauweise dar. In Verbindung mit der festgesetzten Zuordnung der Garagen bzw. Carports an einer Gebäudeseite wird der gewünschte offene, durchgängige Freiraumbezug im Quartier unterstützt sowie Blickbeziehungen und Durchlüftungen gewährleistet. Dies gilt v.a. für den Übergang zur angrenzenden Hanglage.

Die Anzahl der Stellplätze wird in Bezug auf die Anzahl und Größe an Wohneinheiten festgesetzt. Abweichend zur LBO wird eine höhere Anzahl an Stellplätzen zugelassen, um den Parkierungsdruck auf den öffentlichen Straßenraum zu verringern.

Werbeanlagen im Sinne von § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zugelassen, der öffentliche Raum soll nicht durch diese Anlagen geprägt werden. Der Aufenthaltscharakter steht hier im Vordergrund. Hinweise auf örtliche Praxen u.a. Dienstleistungseinrichtungen sollen als Ausnahme mit kleineren Werbeschildern (Größe max. 30 x 60 cm) an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Zur Erhaltung des Orts- und Stadtbildes und zur Vermeidung einer übermäßigen negativen Beeinflussung der bebauten Umwelt wird zu den Außenantennen eine einschränkende Regelung getroffen.

Der private Freiraum ist neben der Bebauung von entscheidender Bedeutung für die Abstrahlung und die Wohnqualität innerhalb des Gebiets. Mit den Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll die Entwicklung eines Gesamtbildes sichergestellt werden, das sich harmonisch in die örtliche Lage und Siedlungsstruktur einfügt und gleichermaßen die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regulierung der Regenwasserversickerung sind im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die unbebauten Flächen überwiegend gärtnerisch mit einer standortgerechten vielfältigen Bepflanzung anzulegen. Großflächige Kies- und Schotterflächen werden ausgeschlossen, da sie eine negative Abstrahlung aufweisen, sich extrem aufheizen und keinerlei ökologische Wechselwirkungen (z.B. für Insekten, Vögel usw.) bieten.

Niveaunterschiede zum höher oder tiefer liegenden Nachbargrundstücke sind entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen, u.U. sind Terrassierungen erforderlich. Die max. Höhe der einzelnen Stützmauer darf 1,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen sind wichtige Elemente zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner und schaffen eine Balance zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Für einen natürlichen Eindruck sind Hecken aus laubtragenden Gehölzen – geschnitten oder freiwachsend – als lebendige, grüne Grenzen baulichen Einfriedungen in Form von Zäunen vorzuziehen.

Die Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich soll die Blickkontakthöhe von 1,50 m nicht überschreiten, um nachbarschaftliches Begegnen zu ermöglichen. Seitlich und im rückwärtigen Bereich hingegen ist eine Einfriedung bis 1,80 m Höhe zur ausreichenden Sicherung der Privatsphäre zulässig. Hinterpflanzungen von baulichen Einfriedungen (Zäune, Natursteinmauern/Gabionen) sind erwünscht und verstärken den natürlichen Gesamteindruck. Dabei sind punktuelle Überschreitungen durch einzelne, lockere Strauchpflanzungen zugelassen, geschlossene Heckenstrukturen hingegen ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von geschlossenen baulichen Elementen, Stahlgittermatten, eine Bespannung oder Verkleidung der Einfriedung sowie Einfriedungen aus standortfremden Gehölzen (z.B. Thuja, Zypressen). Damit wird modischen Trends mit abweisender Abstrahlung entgegengewirkt und eine langlebige Freiraumqualität mit einem ortsbildverträglichen Erscheinungsbild erreicht.



<https://www.pinterest.de/pin212935888621466270>



www.garten-schlueter.de, Feld-Ahornhecke

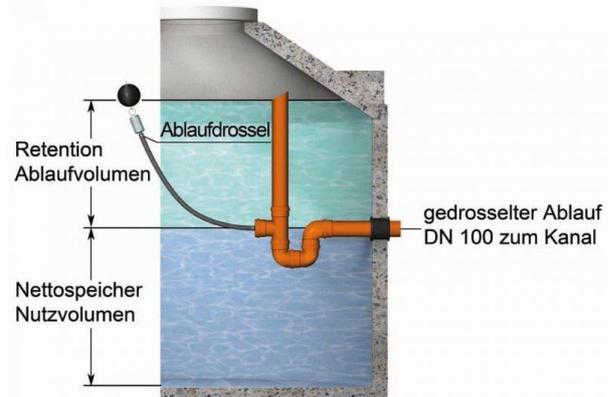
Ausgenommen von der Herstellung von untergeordneten Nebenanlagen wie bspw. Gartenhäusern sowie Stellplätzen, Garagen und Carports sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von unbebauten Flächen nicht zulässig. Zielsetzung ist hierbei der Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche des Hangs. Sollten für

die Herstellung der oben genannten Anlagen Stützmauern erforderlich werden, wird deren Höhe auf 1,80 m beschränkt. Eine Staffelung von Stützmauern in Form einer Terrassierung ist möglich, jedoch muss zwischen den einzelnen Mauern ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten und gärtnerisch bepflanzt werden. Sonstige Geländeangleichungen sollen nur über Böschungen ausgebildet werden. Das dafür anzuwendende Verhältnis ist auf maximal 1:1,5 Neigung begrenzt. Damit darf auf einer Strecke von 1,5 m ein maximaler Höhenunterschied von 1,0 m entstehen.

Sind Lichtschächte für die Belichtung und Belüftung von Untergeschossen notwendig, so sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nur im Bereich der Schächte erlaubt.

Wasser ist eine endliche Ressource. Durch eine Kombination aller zur Verfügung stehenden Systeme kann eine qualifizierte Regenwasserbewirtschaftung erreicht werden. Neben den Festsetzungen zur Gestaltung (Grünflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge) unterstützt die Vorgabe einer Retentionszisterne die Rückhaltung von Regenwasser und damit eine Reduzierung des Spitzenabflusses.

Die Größe des Behälters orientiert sich am festgesetzten Retentionsvolumen von 3 m³, bei Bedarf ergänzt durch ein variables Volumen an Brauchwasser zur Eigennutzung unterhalb des Ablaufes.



Fotos: Retentionszisternen mit Drosselabfluss

Stationäre lärmemittierende Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage) können die Wohnruhe auf Nachbargrundstücken wesentlich beeinträchtigen. In Abhängigkeit ihrer Schalleistung sind festgesetzte Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

Um das Siedlungsbild nicht durch Freileitungen/Leitungsmaste zu beeinträchtigen sowie zur Vermeidung von davon ausgehenden Gefahren sollen alle Leitungen im Planungsgebiet unterirdisch verlegt werden.

12. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen / Hinweisen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein ökologisch orientiertes Konzept angestrebt. Damit sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

Für die Baugrundstücke werden Festsetzungen und Hinweise zur Verwendung von Niederschlagswasser, zur Begrünung von baulichen Anlagen und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Stellplätzen getroffen, die insbesondere der Verbesserung des Kleinklimas als auch der Ortsgestaltung dienen.

Bauliche Anlagen aller Art sind so zu gestalten, dass Vogelschlag und Kleintierfallen vermieden werden. Für die Straßen- bzw. Außenbeleuchtung von Grundstücken gelten die Grundsätze einer natur- und umweltfreundlichen Beleuchtung.

Um die Umsetzung der Erschließungsplanung sicherzustellen, werden innerhalb des Plangebiets Regelungen zur Duldung von notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Fundamenten sowie von Straßenbeleuchtungen getroffen.

13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Für die Umsetzung des Bebauungsplans können in Teilbereichen Grundstücksneuordnungen und Nutzungsvereinbarungen erforderlich werden. Dafür sind entsprechende Verträge abzuschließen. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplans.

Im Bestand des Plangebiets sind fast ausschließlich Einzelhausbebauungen auf eigenem Grundstück vorhanden. Die Zahl der Wohneinheiten (und damit der Einwohner) kann durch eine verdichtete Einfamilienhaus-/ Doppelhausbebauung im Sinne des Regionalplans jedoch erhöht werden.