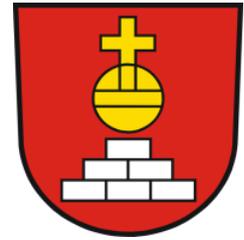
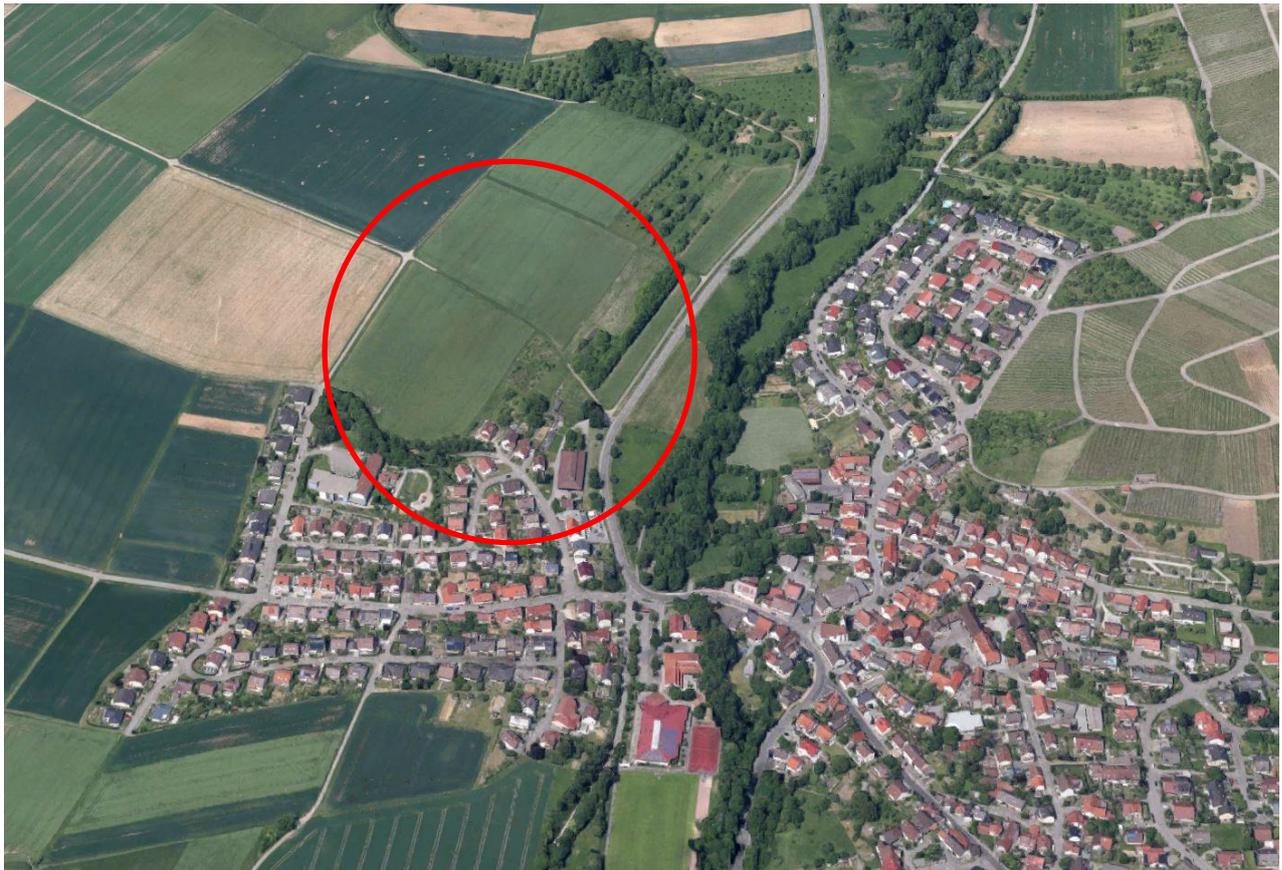


# Stadt Steinheim a. d. Murr



## Bebauungsplan

für das Wohngebiet „Scheibenäcker“ in Steinheim-Kleinbottwar



Luftbild Schrägaufnahme mit dem Plangebiet, o. Maßstab

## Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

# Stadt Steinheim a. d. Murr

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

## „Scheibenäcker“

Fortschreibung Entwurf vom 19. Mai 2020, Stand: 15.12.2020

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Petra Zeese  
Dipl.-Ing. Heide Buff (MA)

**in Zusammenarbeit mit der Stadt Steinheim**

**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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite:</b>
<b>1. Ausgangssituation und Planungserfordernis</b>	<b>4</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebiets</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplan	5
3.2 Entwicklung aus dem FNP	5
<b>4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b>	<b>6</b>
<b>5. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	13
6.4 Bauweise	13
6.5 Stellung der Gebäude	13
6.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
<b>7. Verkehrserschließung</b>	<b>15</b>
7.1 Straßennetz	15
7.2 Fuß- und Radwegenetz	15
7.3 Ruhender Verkehr	16
7.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	16
<b>8. Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets</b>	<b>16</b>
<b>9. Umweltschützende Belange, Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB 1998)</b>	<b>17</b>
9.1 Umweltbericht einschließlich integrierter Umweltprüfung (§ 2a BauGB 1998)	17
9.2 Grünordnerische Planung und Festsetzungen	18
9.3 Zusammenfassung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. § 21 BNatSchG	19
<b>10. Weitere Maßnahmen zum Umweltschutz / Ökologie</b>	<b>21</b>
10.1 Lärmschutz	21
10.2 Solarenergie	21
10.3 Heizanlagen	21
<b>11. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>22</b>
<b>12. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>25</b>
13.1 Bodenordnung, Realisierung	25
13.2 Flächenbilanz, Bebauungsdichte	25

## 1. Ausgangssituation und Planungserfordernis

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

In der Stadt Steinheim besteht weiterhin ein großer Bedarf an Bauplätzen, insbesondere für den verdichteten Einfamilienhausbau. Für den bestehenden Bedarf, der nicht innerhalb der vorhandenen Ortslage im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden kann, ist daher die Umsetzung des seit 1974 im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaulands im Gewinn „Scheibenäcker“ dringend erforderlich.

Das Baugebiet „Scheibenäcker“ ist aufgrund seiner Standortfaktoren für Wohnnutzung gut geeignet und soll der örtlich anstehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau dienen. Entsprechend den Vorstellungen der Stadt Steinheim sollen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Anteil mit Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser im Gebiet erstellt werden.

Im Geltungsbereich des Baugebiets „Scheibenäcker“ sind nur wenige Grundstücke im Eigentum der Stadt Steinheim. Für die Umsetzung ist daher eine Baulandumlegung erforderlich.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebiets



Abgrenzung Geltungsbereich STE und künftiger B-Plan, o. M. – Lageplan + Foto (Blickrichtung Osten): FPZ

Das Plangebiet „Scheibenäcker“ befindet sich in nordwestlicher Randlage des Ortsteils Kleinbottwar der Stadt Steinheim a.d. Murr und umfasst eine Fläche von ca. 7,06 ha. Das überwiegend als Acker- und Grünland genutzte Gebiet mit z.T. anthropogenen Nutzungsstrukturen (Gewächshäuser, Wege, Lagerflächen, Gärten) schließt im Osten an die Kreisstraße K 1702 an und wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die südliche Grenze bildet der als Naturdenkmal geschützte „Hohlweg“ mit anschließender Wohnbebauung und einer Gemeinbedarfsfläche (Sonderschule Paul-Aldinger-Schule).

Die Topographie des Gebiets ist durch relativ steile, in der Richtung wechselnde Hanglagen nach Osten bzw. Südosten und eine ca. mittig verlaufende Klinge mit begleitendem Feldweg geprägt.

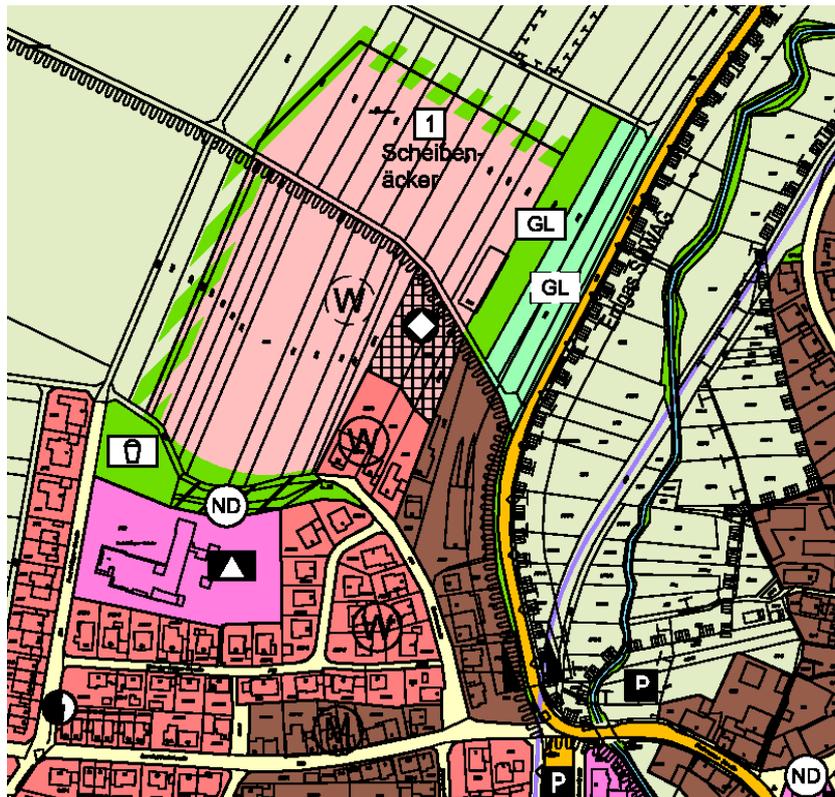
Die mittlere Entfernung aus dem Plangebiet zum Ortskern Kleinbottwar mit den zentralen Einrichtungen und Nahversorgungsstrukturen beträgt ca. 500 m, zur Stadtmitte Steinheim (Rathaus) ca. 2,5 km.

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

#### 3.1 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 teilweise als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

#### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Die bauliche Entwicklung des Wohngebiets „Scheibenäcker“ basiert auf der Eingliederungsvereinbarung von Kleinbottwar mit der Stadt Steinheim aus dem Jahr 1974.

Im FNP 2005 war eine Gesamtentwicklungsfläche von ca. 3,0 ha dargestellt, untergliedert in eine Wohnbaufläche mit einer gemischten Baufläche (zusammen ca. 1,5 ha) sowie eine gewerbliche Baufläche (ca. 1,5 ha). Die Umsetzung wurde jedoch gegenüber der Entwicklung anderer Gebiete fortwährend zurückgestellt.

Nach Vorgabe des Regionalplans wird für neu zu erschließende Wohngebiete in der Stadt Steinheim eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha definiert.

Ausschnitt FNP 2025 mit BG „Scheibenäcker“ – (Stand: 12.01.2012), Flächengröße geplantes Wohnbauland ca. 3,8 ha

Mit der Fortschreibung des rechtskräftigen FNP 2025 wurde die geplante bauliche Entwicklung als reine Wohnbaufläche (Größe ca. 3,8 ha) weitergeführt, da der ursprüngliche Bedarf einer gewerblichen Entwicklung nicht mehr vorhanden war. Die als Grünland ausgewiesenen Bereiche zur K 1702 mit der Zweckbestimmung Gartenland standen als Bauland nicht zur Verfügung, die Stadt Steinheim hatte mit der Größe der Wohnbaufläche ihr Entwicklungspotenzial entsprechend dem Regionalplan ausgeschöpft.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen für Wohnen im Ortsteil Kleinbottwar untersucht. In der Abwägung wurde das Gebiet „Scheibenäcker“ aufgrund seiner kommunalpolitischen Bedeutung (Sicherung der Infrastruktur z.B. Grundschule) eindeutig bevorzugt. Die Abwägung ist Bestandteil des FNP-Verfahrens und das Ergebnis somit Grundlage für den Bebauungsplan. Mit dem Baugebiet soll die Siedlungsentwicklung nordwestlich des Ortskerns von Kleinbottwar fortgesetzt werden.

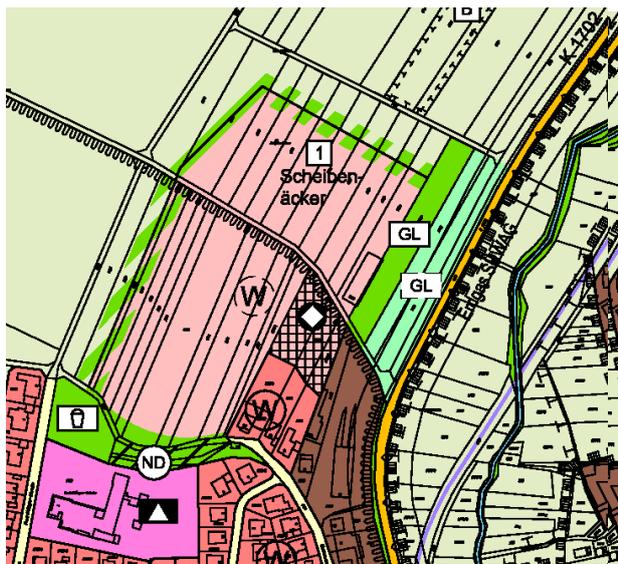
Die Bedeutung des neuen Wohngebiets „Scheibenäcker“ wird in der städtebaulichen Analyse und Planung des **iST<sup>30</sup>** (integriertes Städtebauliches Stadtentwicklungskonzept Steinheim 2030, Juli 2014, ZOLL Architekten u. Stadtplaner) bestätigt. Unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Arrondierungspotenziale wird auf die bedarfsgerechte Ausweisung der neuen Wohnbaufläche „Scheibenäcker“ verwiesen.

#### 4. Ziele und Zwecke der Planung

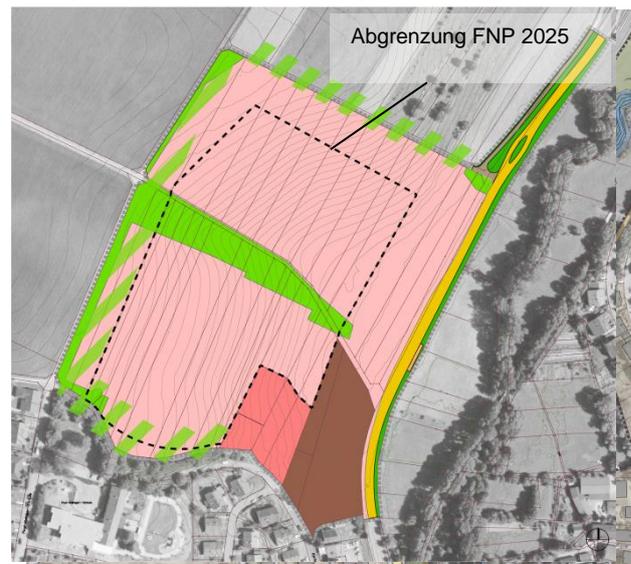
Für das Baugebiet in topografisch ausgeprägter Hanglage wurden umfassende städtebauliche Vorüberlegungen durchgeführt, um durch eine Gesamtbetrachtung grundsätzliche Entscheidungssicherheit für die Baugebieterschließung und mögliche Baustrukturen zu erreichen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass nur unter Einbeziehung aller Grundstücke nördlich und südlich des mittig verlaufenden Feldwegs eine unter städtebaulichen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Wohngebiets möglich ist. Dies wird im Ergebnisbericht der Wirtschaftlichkeitsabschätzung zur Entwicklung des Wohngebiets „Scheibenäcker“ durch die STEG (Stand 15.11.2012) ebenfalls belegt.

Der vorliegende Städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der Stadt Steinheim, den zuständigen Fachbehörden, Fachplanern sowie der Bürgerschaft. Er spiegelt die Zielsetzung der Stadt Steinheim wieder, im Planungsgebiet das freistehende Einfamilienhaus als traditionellen Haustyp zu präferieren. Aufgrund der demographischen Entwicklung und dem allgemein zunehmenden Bedarf an vielfältigen Bau- und Eigentumsformen (z.B. auch für Baugemeinschaften, altersgerechtes Wohnen) ist jedoch eine deutliche Mischung von Bau- und Wohnformen vorgesehen.

Damit ergibt sich gegenüber der Flächenabgrenzung im FNP 2025 eine Änderung des Geltungsbereichs für das Baugebiet „Scheibenäcker“ (s. Lageplanausschnitte). Die Ausdehnung nach Norden und Osten basiert auf einer wirtschaftlich tragfähigen Gebietsentwicklung. Die ebenen Bereiche am Hangfuß lassen eine Ausdehnung des Baugebiets an die Kreisstraße K 1702 für einen größeren Anteil an Geschößwohnungsbau sinnvoll erscheinen. Auf diese Weise wird eine Orientierung und Anbindung des neuen Baugebiets an den Ort erreicht und eine Insellage des Wohngebiets vermieden.



Geltungsbereich, Ausschnitt rechtskräftiger FNP 2025, o.M  
ca. 3,8 ha brutto geplante Wohnbaufläche



Lageplan Flächenaufteilung (gem. FNP-Darstellung, Stand: 26.02.2020), FPZ o.M., ca. 5,4 ha brutto Wohnbaufläche = rosa Fläche

**Verweis: Flächennutzungsplan 2025 – 1. Änderung, Punkt 5: Plausibilitätsprüfung zum Nachweis des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs für die Teilneuausweisung „Scheibenäcker“, Stand: 20.10.2020.**

Folgende grundsätzliche Ziele sollen im Plangebiet umgesetzt werden:

- Schaffung von Wohnraum in einer städtebaulich robusten und klaren Baustruktur, die in der ausgeprägten topographischen Hanglage zwischen ebener Hochfläche und Tallage ein harmonisches Siedlungsbild erzeugt und sich gut in die dörfliche Siedlungsstruktur integriert.
- Entwicklung eines flächen- und kostensparenden Freiflächen- und Erschließungskonzepts, welches ein hohes Maß an Benutzersicherheit gewährleistet. Die Haupteerschließung des Gesamtgebietes erfolgt von der Kreisstraße K 1702 aus.
- Räumliche Gliederung des Baugebiets durch die mittige grüne Klinge, welche die oberen landwirtschaftlichen Feldstrukturen mit der Talau der Bottwar verbindet.

Diese Grünzone dient sowohl als öffentlicher Freiraum als auch als gestalteter Retentionsraum für die Ableitung/ Nutzung des unbelasteten Oberflächenwassers.

- Sicherung der Wohnqualität und der Freiraumnutzung: Dabei sind die Wohnorientierungen mit der Freiraumzuordnung i.V. mit maximaler Besonnung und die Parkierungsmöglichkeiten die Hauptparameter der vorliegenden Planung.
- Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen durch Begrenzung des Energieverbrauchs und der Luftschadstoffe durch EnEV Standard für die Gebäude und ihre effiziente Energieversorgung.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs, Stand: 21.05.2019 GR-Beschluss erforderlich. Der Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, erstellt durch das Büro FPZ, ist der Begründung beigelegt.

In Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wird im Parallelverfahren eine entsprechende Änderung der Abgrenzung des Wohnbaulands im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgenommen.

## 5. Städtebauliche Konzeption

Mit dem Baugebiet „Scheibenäcker“ entsteht eine neue räumliche Ausformung der Ortseinfahrt nach Kleinbottwar. Die Baugebietserschließung erfolgt von der Kreisstraße K 1702 aus über eine einfache Kreuzungssituation mit Linksabbieger als flächenminimierte und übersichtliche Erschließungsform und sicheren Querungsmöglichkeiten für die Fußgänger. Alle straßenbegleitenden Grundstücke werden direkt von der Kreisstraße K 1702 aus erschlossen, mit dem Ziel, eine Innerortslage herzustellen.

Dies ermöglicht ein Versetzen des Ortsschildes an die nördliche Baugebietsgrenze und eine Reduzierung der Geschwindigkeit. Ergänzend ist vor dem nördlichen Ortseingang ein Fahrbahnverschwenk als Geschwindigkeitsbremse angeordnet. Weitere untergeordnete Anbindungen für die Fahrerschließung erfolgen über die Kelterstraße und im westlichen Bereich über die Paul- Aldinger-Straße. Damit ist das neue Wohnquartier mit der bestehenden Ortslage gut vernetzt.

Das Erschließungsnetz im Baugebiet ist situationsbedingt differenziert: Die Haupteerschließungsstraße verläuft mäanderförmig durch das Wohngebiet. Auf kurzen Streckenabschnitten werden deutliche Geländehöhen überwunden, die langen Straßenäste verlaufen topographisch relativ eben. Die kleineren Wohnwege sind überwiegend Sticherschließungen und durchgängig als Spielstraßen gestaltet. Es ist eine maximal zulässige Geschwindigkeit mit 30 km/h vorgesehen, so kann ein verkehrlich sicheres Wohngebiet entstehen. Das Erschließungsprinzip vermeidet weitgehend ungewünschten Fremdverkehr. Das Verkehrsaufkommen aus dem Ziel- und Quellverkehr des Gebiets selbst wird als gering eingestuft.

Das Plangebiet wird durch eine mittig gelegene, öffentliche Grünzone im Bereich der bestehenden Klinge gegliedert, welche die oberen landwirtschaftlichen Feldstrukturen mit der Talauie der Bottwar verbindet. Diese öffentliche Grünzone mit begleitender fußläufiger Wegeverbindung dient als gestalteter Retentionsraum für die Ableitung/ Nutzung des unbelasteten Oberflächenwassers, das im Trennsystem der Bottwar zugeführt wird.

Das Baugebiet entwickelt sich in bevorzugter Lage hangaufwärts. Grundsätzlich ist die Bebauung parallel zum Hang konzipiert. Die Gestaltung und Höhenentwicklung der Baukörper und die Unterbringung der Parkierung auf den Grundstücken erfordern aufgrund der Topographie im gesamten Baugebiet eine sorgfältige Planung. Dabei sind die Wohnorientierungen mit der Freiraumzuordnung i.V. mit maximaler Besonnung und die Parkierungsmöglichkeiten die Hauptparameter.

Die privaten Garten- und Freiflächen sollen weniger durch gegenseitige Einfriedungen und hohe Pflanzabgrenzungen gekennzeichnet sein, sondern als zusammenhängende Grün- und Landschaftszonen wirken. Dadurch wird auch zusätzliche Verschattung vermieden.

Die öffentlichen Straßenräume sind durch Einzelbäume in Kombination mit Parkierungsangeboten und kleine Alleeabschnitte gegliedert.



Lageplan Sädtebaulicher Entwurf (Stand: 21.05.2019, Fortf.: 17.03.2020), o.M – eigene Darstellung - FPZ

Im Baugebiet sind situationsbedingt kleine wohnungsnaher Quartiersspielplätze vorgesehen. Diese stellen wichtige, den privaten Freiraum ergänzende Orte dar, Orte zum Spielen, aber auch Orte des Aufenthalts und der Begegnung. Sie bieten Raum für die erforderlichen Spielflächen für Kleinkinder gemäß LBO (Zusammenfassung erforderlicher Flächen nach LBO auf einem Grundstück) und gleichzeitig Spiel- und Sportangebote für alle Generationen an.

Der zentral angeordnete Quartiersplatz ist der neue Stadtteilplatz als Treffpunkt und Entrée für das hangaufwärts liegende neue Baugebiet. In Verbindung mit den angrenzenden Nutzungsoptionen in den EG-Zonen z.B. für Nahversorgung, Café, Bäckerei, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen entsteht ein lebendiger Ort, ein Ort der Identität für die neuen Stadtteilbewohner.

Um den Quartiersplatz in den topographisch ebeneren Bereichen wird Geschosswohnungsbau zugeordnet, die Gebäude sind überwiegend süd-west-orientiert. Mit diesem Angebot wird dem wachsenden Bedarf nach verschiedenen Formen von Geschosswohnungen, z.B. für Mehrgenerationenwohnen oder Baugruppen Rechnung getragen. Die notwendige Parkierung erfolgt in Tiefgaragen.

Der nördliche Siedlungsteil liegt zwischen dem unteren zentralen Quartiersplatz und dem oberen kleinen Quartiersplatz, dem sog. „Lichtenbergplatz“ (Aussichtsplatz) und ist durch gemischte Baustrukturen geprägt. Am „Lichtenbergplatz“ sind um einen Kernbereich mit kleineren Geschosswohnungsbauten Doppel- und Einfamilienhäuser gruppiert und bilden so eine Nachbarschaft in exponierter Lage. Aufgrund der Fernwirkung ist hier besonders auf die Gestaltung der Gebäude zu achten.



Räumliche Darstellung, o.M – eigene Bearbeitung FPZ

Der südliche Siedlungsteil liegt am Hang oberhalb der Kelter und bildet den Anschluss an die unterschiedlichen Bestandsbebauungen an der Kelterstraße, Paul-Aldinger-Schule und Paul-Aldinger-Straße. Durch die Ostorientierung und in Teilen relativ steile Hanglagen ist es in diesem Quartier sinnvoll, vorrangig die klassischen Einfamilienhäuser anzuordnen, die auf den Grundstücken jeweils in sich günstige Orientierungen ermöglichen.

Südlich des Quartiersplatzes schließt eine besondere Bau- und Nutzungsform mit dem Thema „Wohnen und Arbeiten“ an. Hier werden Stadthäuser mit dem Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten als verkettete schmale Haustypen mit eigenem Grundstück und bis zu 3 Geschossen angeboten. Diese Stadthäuser bilden mit der angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden Kelter ein Kultur- bzw. Nutzungsensemble. Dabei ist auch eine Teilnutzung der Kelter, z.B. für Werkstätten, Ateliers, Integration einer öffentlichen Nutzung (Kinderbetreuung, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen etc.) möglich. Im räumlichen Kontext der Erschließungs- und Bebauungsstruktur besteht eine attraktive Situation für vielfältige Nutzungsoptionen des Keltergebäudes.

Die Einfamilienhäuser gliedern sich grundsätzlich in hang- und bergseitige Gebäudetypen, die sich aufgrund der Erschließung typologisch deutlich unterscheiden. Die Zufahrtsbereiche und die Anordnung von offenen Stellplätzen, Carports und Garagen werden lagegenau auf den Grundstücken definiert, um die baulichen Anlagen mit dem Hauptgebäude kombinieren zu können (kostenbewusstes Bauen bei ausgeprägter Hanglage) und gleichzeitig durchgängige Grün- und Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen zu ermöglichen. Auf diese Weise werden das Kleinklima und die Aufenthaltsqualität im Gebiet sichergestellt und es können Blickbeziehungen und Grünverbindungen erhalten werden.

Mit dem neuen Baugebiet wird der Schwerpunkt auf den verdichteten Einfamilienhausbau gelegt. Neben ca. 52 Einfamilienhäusern sind ca. 13 Kettenhäuser und 5 Stadthäuser i.S. eines freistehenden Einfamilienhauses mit einseitiger Grenzbebauung), ca. 12 Doppelhaushälften sowie ca. 16 Mehrfamilienhäuser und 1 Gebäude mit besonderen Nutzungen und integriertem Wohnen am Quartiersplatz vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern beträgt ca. 330 - 550 m<sup>2</sup>, die aufgrund der ausgeprägten Hangsituation nicht weiter reduziert werden können.



Lageplan Bautypologie, (Stand: 21.05.2019, Fortf.: 17.03.2020), o.M – eigene Bearbeitung FPZ

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die übergeordneten Festsetzungen sind in der Nutzungsschablone dargestellt, die grundlegenden planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen über Eintrag im Lageplan.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist grundsätzlich als Standort für eine Wohn- und Wohn-/Mischbebauung gut geeignet. Untere Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption und der Lagesituation werden im Bebauungsplan einzelne Bereiche entsprechend der dort vorgesehenen überwiegenden Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und als Urbane Gebiete (MU) gemäß § 4ff BauNVO festgesetzt. Um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden und gleichzeitig eine angemessene Bebauungsdichte und ein breites Wohnungsangebot zu erreichen, sind neben den gewünschten Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser auch verdichtete Wohnformen wie Kettenhäuser, Stadthäuser sowie Geschosswohnungsbauten in den topografisch flacheren Bereichen am Hangfuß vorgesehen.

#### Allgemein

Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen wie z.B. Sport- oder Tennisplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- und Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im Zusammenhang mit der vorgesehenen schwerpunktmäßigen Wohnnutzung als störend einzustufen. Zudem soll mit dieser Einschränkung einer Schwächung der angestrebten Quartiersqualität entgegengewirkt werden.

Vergnügungsstätten aller Art sind aufgrund der von diesen Einrichtungen ausgehenden Störungen grundsätzlich mit den vorgesehenen Nutzungen, insbesondere der schwerpunktmäßigen Wohnnutzung nicht vereinbar. Deshalb sind sie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit dem Gebäude zugelassen. Dadurch soll der öffentliche Raum in positiver Gestaltungspflege von Werbeanlagen nicht dominiert werden.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA1)

Mit der Festsetzung der Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser als „Allgemeines Wohngebiet WA1“ gemäß § 4 BauNVO wird die Wohnnutzung des Plangebietes fortgeführt und damit der Nachfrage nach innerörtlichen Wohnungsangeboten Rechnung getragen.

Im Gebiet werden die im **WA** allgemein zulässigen Nutzungen auf das Wohnen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für sportliche Zwecke außer als Freianlagen beschränkt. In diesen Bauflächen soll das Wohnen Priorität haben und durch die Festsetzungen die beabsichtigte Wohnqualität und Wohnruhe sichergestellt werden. Aus Gründen der Konfliktvermeidung sind hier der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 1(5) BauNVO) ausgeschlossen.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA2)

Mit der Festsetzung der Geschossbauten am Lichtenbergplatz sowie im unteren Hangbereich als „Allgemeines Wohngebiet WA 2“ gemäß § 4 BauNVO wird die Nachfrage nach kostengünstigen, flächensparenden verdichteten Wohnbauformen berücksichtigt.

Im Gebiet werden die im **WA** allgemein zulässigen Nutzungen auf das Wohnen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetrieb, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für sportliche Zwecke außer als Freianlagen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes beschränkt. Damit werden Störwirkungen für das Wohnen in den Erdgeschosszonen vermieden und eine Belebung der angrenzenden öffentlichen Räume erreicht.

#### Mischgebiet (MI)

Das Keltergebäude mit Umgriff wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung als „Mischgebiet“ werden die besondere städtebauliche Situation und die beabsichtigte Nutzungsstruktur (nur untergeordnet Wohnen) berücksichtigt. Außerdem soll aufgrund der besonderen Lage und Erschließung direkt an der Straße "K 1702" eine urbane gemischte Nutzung auf der Baufläche sichergestellt werden.

Im **MI** werden Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und außerdem Anlagen für sportliche Zwecke außer als Freianlagen zugelassen. Eine Reihe von zulässigen Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen, um die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit der vorhandenen Wohnnutzung im Einzelfall prüfen und ggf. ausschließen zu können.

#### Urbane Gebiete (MU)

Mit der Festsetzung als „Urbane Gebiete“ soll eine Entwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption und Zielsetzung sichergestellt werden. Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzung muss jedoch nicht gleichgewichtig sein wie in Mischgebieten. Damit wird eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen ermöglicht.

In dem Sonderbau am Quartiersplatz mit der Festsetzung als „**Urbanes Gebiet MU1**“ werden Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und außerdem Anlagen für sportliche Zwecke außer als Freianlagen sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Schank und Speisewirtschaften zugelassen.

Da es sich um eine relativ kleine Baufläche handelt, werden weitere Nutzungen, z.B. Einzelhandelbetriebe, die einen größeren Platzbedarf erfordern, nicht zugelassen. Weitere zulässige Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen, um die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit der angrenzend vorgesehenen Wohnnutzung im Urbanen Gebiet im Einzelfall zu prüfen und ggf. ausschließen zu können.

Die Festsetzung „**Urbanes Gebiete MU2**“ bezieht sich auf das Baufeld der Stadthäuser in Kettenhausbauweise mit der angestrebten Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten, zwischen Kelter und Quartiersplatz direkt an der K 1702 gelegen. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, da diese aufgrund der möglichen Störwirkungen sowie aufgrund der stadträumlichen Lage einer überwiegend vorgesehenen Wohnnutzung entgegenstehen.

Mit den Festsetzungen als MI, MU1 und MU2 soll eine stabile und zukunftssichere Ortsstruktur mit Optionen für gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen (z.B. Lebensmittel, Café/Bäckerei, Dienstleistungen, Kindertagesstätte, soziale Einrichtungen und Betreuungsstützpunkte usw.) gesichert werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen**

Das Maß der baulichen Nutzung liegt wesentlich in der städtebaulichen Ordnung, der beabsichtigten Gebietstypik sowie in den Belangen des Landschaftsschutzes (Bauhöhen, Dichte) und der Ökologie (möglichst geringe Versiegelung) begründet. Ein wesentlicher Aspekt ist ein durchgängiger, offener Freiraumbezug im gesamten Quartier sowie eine optimale Orientierung der Wohnnutzungen / Freiräume im Hinblick auf maximale Besonnung und minimale Verschattung.

Den allgemeinen Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (1) BauGB) wird, ergänzend zu der angestrebten Bebauungsdichte, durch erschließungsbedingte überwiegend rechteckige Grundstücke und damit verbunden eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung Rechnung getragen.

Zur Sicherung von gut nutzbaren und zeitgemäßen Baukörpern wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, zugunsten einer differenzierenden Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder), der maximal zulässigen Wohneinheiten, der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GBH) bezogen auf die Gebäudetypen und die unterschiedlichen Dachformen.

Das Maß der baulichen Nutzung für das WA 1 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.

Der Gebietstyp WA 2 legt den Schwerpunkt auf kostengünstige, verdichtete Wohnformen (Geschosswohnungsbau) und erfüllt eine urbane Versorgungsfunktion. Angesichts dessen ist eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß §17 (2) BauNVO auf 0,60 zulässig.

Der Gebietstyp MU2 (Stadthäuser) ist mit der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,80 wird aufgrund der besonderen Bautypologie und der Lage im Baugebiet nicht ausgeschöpft.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Anlagen im WA 2- und MU 2- Gebiet gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

Für die Sonderbauform am Quartiersplatz mit der Festsetzung MU1 ist eine Überschreitungen der gemäß § 17(1) BauNVO zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Urbane Gebiete nach § 17(8) BauNVO auf 1,0 zugelassen. Der Zuschnitt der Bauflächen ist aus stadträumlichen Gründen auf das Baugrundstück selbst beschränkt, die Nutzungen der Sonderbauform im EG korrespondieren mit der öffentlichen Benutzbarkeit des Quartiersplatzes als wichtiger Bezugspunkt im neuen Baugebiet.

Die bauliche Dichte bezogen auf das gesamte Plangebiet ist jedoch ausgeglichen. Über die Gestaltung des Wohnumfeldes und großzügige öffentliche Erschließungs- und Freiflächen im Plangebiet 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.

### 6.3 Höhenlage der Gebäude

Die zulässigen Gebäudehöhen (GBH) beziehen sich auf die jeweils im Lageplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH als Höhe üNN = Oberkante Fertigfußboden). 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.

### 6.4 Bauweise

Die durch die Planungsvorgaben zur Bauweise festgelegten Gebäudetypen (freistehende Einzelhäuser, Kettenhäuser i.S. eines freistehenden Einzelhauses mit Grenzbebauung, Doppelhäuser, Geschossbau) orientieren sich in Lage und Ausrichtung an der ausgeprägten topografischen Situation. Die Bebauung ist überwiegend höhenlinienparallel angeordnet. Durch die Festsetzung der Bauweise ist eine Steuerung der Bebauungsdichte möglich. Entsprechend den Gebäudetypen und dem beabsichtigten Gebietscharakter wird im Planungsgebiet überwiegend die offene Bauweise festgesetzt.

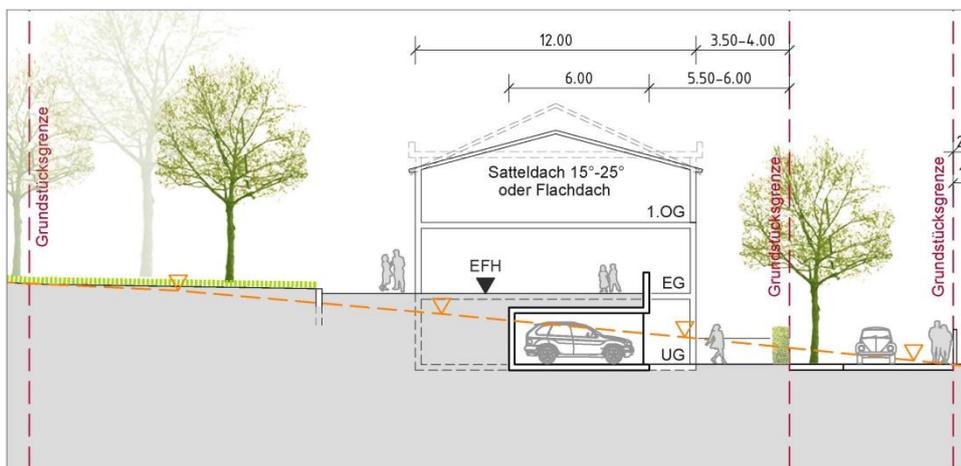
Für einen Teil der Wohnbauflächen sind in „Abweichender Bauweise A1 und A2“ verschiedene Formen der Kettenhausbebauung vorgesehen. Damit können auf relativ knapp bemessenen Grundstücken Gebäude mit hoher Wohnqualität errichtet werden, die einem freistehenden Einzelhaus nahe kommen. Mit der Festsetzung der „Abweichenden Bauweise A1 und A2“ wird der Mindestabstand zwischen den gegenüberliegenden Nachbargebäuden gesichert. Grenzwände sind in diesem Fall nicht zwingend als Brandwände auszubilden, sie können Öffnungen haben, d.h. die Befensterung und damit auch die Belichtung und Besonnung der Räume ist gesichert.

Mit der „Abweichenden Bauweise A3“ wird auf die Bestandsgebäude innerhalb des Bebauungsplangebiets reagiert. Die „Abweichende Bauweise A3“ legt die Bauweise eines freistehenden Einzelhauses fest, für die eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze von mind. 2,50 m nach LBO auf 1,80 m Grenzabstand zulässig ist. Damit ist keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nebenanlagen des Nachbargrundstücks verbunden.

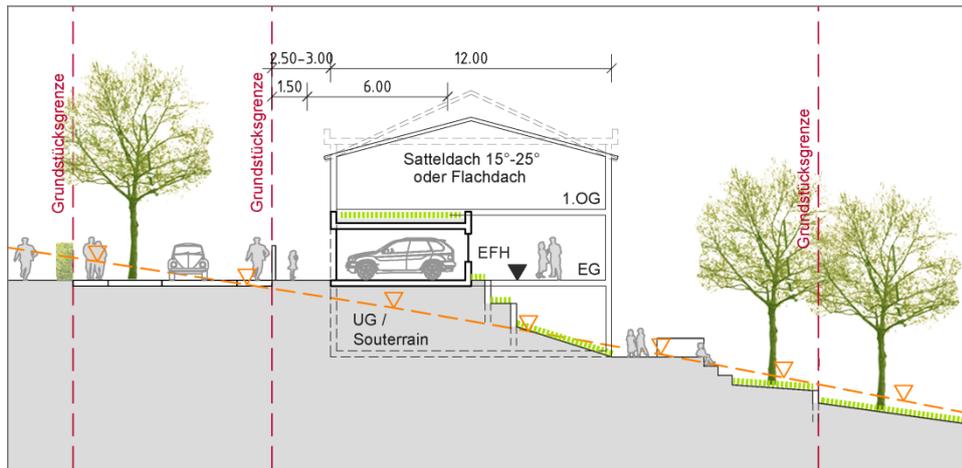
Die jeweiligen Erschließungserfordernisse sind dabei entsprechend der unterschiedlichen Haustypen berücksichtigt (z.B. Zufahrten, Anordnung der Parkieranlagen).

### 6.5 Stellung der Gebäude

Die räumliche Anordnung der Baukörper berücksichtigt die ausgeprägte Topographie und den Lärmschutz. Sie begünstigt einen durchgängigen, offenen Freiraumbezug im gesamten Quartier, erhält bzw. stellt Sichtbeziehungen und Grünverbindungen her. Damit ist eine optimale Orientierung der Wohnnutzungen und der Freiräume im Hinblick auf maximale Besonnung und minimale Verschattung des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke verbunden.



Einzelhaus bergseitig, o.M  
eigene Bearbeitung FPZ



Einzelhaus hangseitig, o.M  
eigene Bearbeitung FPZ

Aufgrund der Bebauungsdichte i.V. mit der Bauweise wird zur Sicherung städtebaulicher Gestaltungsprinzipien festgesetzt, dass die maßgeblichen Gebäudeseiten von Hauptgebäuden parallel zur festgesetzten Hauptfischtrichtung anzuordnen sind.

## 6.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und teilweise durch Baulinien (Sicherung besonderer raumprägender Situationen) bestimmt. Der Flächenanteil der nutzbaren, ebenen Garten- und Grünflächen auf den i.d.R. knapp bemessenen Baugrundstücken ist durch die ausgeprägte Topographie eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund sollen die Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, möglichst in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen mit einer Größenbegrenzung zur verträglichen Einfügung untergebracht werden.

Die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und von Tiefgaragen 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 0,80 überschritten werden.

Damit wird dem Anspruch an flächensparende Bauweisen Rechnung getragen. Durch die festgesetzte Ausführung der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Grad der Flächenversiegelung reduziert, die Überschreitung der GRZ kann damit anteilig kompensiert werden.

Durch die Umsetzung des Baugebiets im Rahmen eines Umlegungsverfahrens ist die konkrete Zuordnung der Grundstücke gesichert.

## 6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die zulässige Zahl von Wohnungen je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und je Kettenhaus/Stadthaus auf 2 WE (max. 1WE und 1 Einlieger-WE) begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebiets mit einer angemessenen Verdichtung zu erreichen. Mit der Festsetzung werden das Verkehrsaufkommen und daraus entstehende Belastungen im Planungsgebiet in einem verträglichen Rahmen gehalten sowie der Bedarf an Stellplätzen und die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen für Parkierung reguliert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, im Mischgebiet MI sowie in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen (WE) planungsrechtlich festgesetzt. Damit soll ein dem ländlichen Standort angemessenes Maß an unterschiedlichen Bau- und Wohnformen ermöglicht, eine nicht verträgliche Anzahl an Kleinstwohnungen jedoch ausgeschlossen werden.

## **7. Verkehrserschließung**

### **7.1 Straßennetz**

Für das künftige Baugebiet „Scheibenäcker“ liegt eine Gesamtverkehrskonzeption vor (Grundlage: STE vom 06.11.2018, überarbeitet: 21.05.2019 mit integrierter Erschließungsplanung, ISTW Planungsgesellschaft mbH). Mit dem Erschließungssystem können folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Flächen- und kostensparende Erschließung trotz bewegter topographischer Situation, kurze Steigungstrecken kombiniert mit möglichst höhenlinienparallelen Straßenführungen, Optimierung der Querprofile mit Einfügung in die Hangsituation.
- Maßnahmen zur Verkehrssicherheit/Verkehrsberuhigung im Zuge der K1702 durch verkehrliche und räumliche Gestaltung (Fahrbahnverschwenk am Ortseingang, Buskaps am Quartiersplatz).
- Anbindung des Wohnquartiers mit möglichst sicheren, bequemen und kurzen Fuß- und Radwegeverbindungen zur Ortsmitte.
- Straßenbegleitende, dezentrale Verteilung der öffentlichen Parkierung in kleinen Einheiten, auch als Maßnahme der Verkehrsberuhigung in Kombination mit Baumstandorten.
- Maximal zulässige Geschwindigkeit mit 30 km/h für ein verkehrlich sicheres Wohngebiet.

Die Anbindung an die bestehende Ortslage erfolgt über die Kreisstraße K 1702 sowie über die Kelterstraße (jedoch keine Durchfahrtmöglichkeit zum Quartiersplatz) und im westlichen Bereich über die Paul-Aldinger-Straße (untergeordnete Fahrerschließungen). Das vorhandene Straßennetz kann den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet ohne Probleme aufnehmen. Das Erschließungsprinzip vermeidet weitgehend unerwünschten Fremdverkehr. Das Verkehrsaufkommen aus dem Ziel- und Quellverkehr des Gebiets selbst wird als gering eingestuft.

Entsprechend der jeweiligen Funktion ist das Erschließungsnetz im Baugebiet in "Erschließungsstraße" (beidseitig Längsparkierung und Gehwege), „Anliegerstraße“ (wechselseitig angeordnete Längsparkierung, einseitig Gehweg) und "Wohnwege" (gemischte Verkehrsfläche) gegliedert und mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Wesentlich für die Verkehrsberuhigung ist die Gestaltung und Gliederung mit den vorgesehen Versätzen und Baumstandorten sowie die beabsichtigte Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf eine Tempo-30-Zone. Damit kann die angestrebte Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die an die Kreisstraße K 1702 angebundene Erschließungsstraße verläuft mäanderförmig in den Abschnitten I-III als Haupteerschließung durch das Baugebiet. Auf kurzen Streckenabschnitten werden deutliche Geländehöhen überwunden, die langen Straßenäste verlaufen topographisch relativ eben. Die kleineren Wohnwege sind überwiegend Stickerschließungen und durchgängig als Spielstraßen gestaltet.

Mit der Erschließungsplanung wird eine flächeneffiziente und robuste Gestaltung angestrebt, die ein hohes Maß an Benutzersicherheit gewährleistet. Durch die annähernd rechtwinkelige Anordnung der Erschließungsbereiche zueinander sind eine gute Orientierung innerhalb des Gebiets sowie eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht.

### **7.2 Fußwege, Anbindung an das Feldwegenetz**

Ziel der Erschließungsstruktur sind möglichst kurze, direkte und sichere Fußwegeverbindungen innerhalb des Baugebiets, aber auch zur Ortsmitte von Kleinbottwar mit seinen zentralen Einrichtungen und Nahversorgungsstrukturen. Eine Anbindung an das örtliche Fußwegenetz erfolgt über die Kelterstraße in Verbindung mit dem Wohnweg F sowie straßengeleitend entlang der K 1702.

Die Staffelwege führen als Abkürzungen senkrecht zum Hang, sie können als Wege oder als kombinierte Treppen-/Rampenwege gestaltet sein. Die Hauptstaffelverbindung begleitet die zentral gelegene grüne Klinge (Retentionsraum) und verbindet den landwirtschaftlichen Feldweg am westlichen Baugebietsrand auf dem Hochplateau direkt mit dem Quartiersplatz.

Die an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der Landschaftsraum sind wie bisher über Feldwege erreichbar.

### **7.3 Ruhender Verkehr, Anbindung an den ÖPNV**

Die privaten Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Wohngebäuden der Abweichenden Bauweise A1 (Kettenhausbauweise) ist abweichend zu § 37 (1) LBO auf 2 Stellplätze erhöht.

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen mit einer Größenbegrenzung zur verträglichen Einfügung zulässig. Grundsätzlich steht es jedem Grundstückseigentümer frei, weitere Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Baufensters unterzubringen.

Die Zufahrtsbereiche und Anordnung der privaten Pkw-Stellplätze orientieren sich in Lage und Ausbildung an den jeweiligen topografischen Verhältnissen, um Höhenunterschiede auffangen und bauliche Anlagen mit dem Gebäude kombinieren zu können:

- bei bergseitigen Grundstücken sind die Garagen-/Carportfenster tiefer in den Hang geschoben. Damit werden die Höhenunterschiede abgefangen und es entsteht zusätzlich nutzbarer Freiraum auf der Dachfläche.
- bei hangseitigen Grundstücken sind die Gargen-/Carportfenster möglichst nah an der Erschließungsstraße positioniert, um erforderliche Stützmauerwerke zur Höhenüberwindung zu minimieren.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird ein Mindestabstand zwischen Garagen/Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der zulässigen Flächen für Garagen/Carports kann auch ein einfacher Stellplatz ausgeführt werden. Im Gegensatz zu Garagen und Carports ist ein Stellplatz bis an die Randbegrenzung der Erschließungsstraße zulässig.

Öffentliche Pkw-Parkplätze für Besucher sind dezentral an den Wohnwegen angeordnet bzw. straßenbegleitend in Form von Längsparkplätzen festgesetzt. Die Anordnung der Längsparkierung dient gleichzeitig der Geschwindigkeitsreduzierung und damit der Verkehrsberuhigung im Wohngebiet.

Südlich des Quartiersplatzes werden für den Parkierungsbedarf, der sich aus den öffentlichkeitsorientierten Nutzungen am Quartiersplatz ergibt, Kurzparkplätze in Form von Längsparkplätzen bzw. Haltezonen beidseitig der Kreisstraße (K 1702, hier als Ortsstraße) angeordnet. Damit sind alle Fahrtrichtungen berücksichtigt, mit einer Querungshilfe ist zudem die fußläufige Anbindung gesichert.

Das Plangebiet ist über die Einrichtung von 2 neuen Bushaltestellen, die in Form von Buskaps beidseitig der K 1702 zugeordnet werden, gut an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Die Zuordnung erfolgt am Quartiersplatz und ist damit zentral und gut auffindbar gelegen.

### **7.4 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. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der jeweiligen Funktion auf ihre notwendige Breite dimensioniert, eine Einschränkung in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität durch privaten Parkierungsbedarf vermieden.

## **8. 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 Maste und Oberleitungen im öffentlichen Raum, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Für die Neubauvorhaben wurde der Standard des Energieeffizienzhauses KfW 55 festgelegt.

Die gesetzlichen Auflagen und die topografische Situation erfordern eine aufwändige Ableitung des Oberflächenwassers im Trennsystem. Die Rückhaltung/Versickerung sollte soweit wie möglich im Planungsgebiet selbst erfolgen. Hierfür werden über den Bebauungsplan verbindlich die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (SD mit DN von 15°) von baulichen Anlagen sowie die Anlage von Retentionszisternen auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Straßen- und Platzflächen wird über den mittig gelegenen Retentionsraum „Klinge“ zeitverzögert dem Regenrückhaltebecken in der Bottwartalau zugeführt und gedrosselt in die Bottwar eingeleitet.

Da aufgrund der geringen Versickerungsleistung des Bodens im Planungsgebiet (Ergebnis Baugrunduntersuchung, Oktober 2017) nur eine Versickerung von ca. 1/3 des anfallenden Volumens (ca. 200 m<sup>3</sup>) möglich ist, muss der Retentionsraum für die restlichen ca. 400 m<sup>3</sup> außerhalb des Planungsgebietes dezentral über einen Retentionsraum im Bereich des LSG bereitgestellt werden.

Lediglich das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalnetz östlich der Bottwar zugeführt. Damit soll das Niederschlagswasser möglichst vollständig in den Wasserkreislauf rückgeführt und die Menge, die in das Kanalnetz abgeführt wird, reduziert werden.

## **9. Umweltschützende Belange, Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a BauGB)

### **9.1 Umweltbericht (§ 2a BauGB)**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden gem. § 2 (4) BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB und §§ 13 ff BNatSchG zum Bebauungsplan „Scheibenäcker“ liegt mit Stand März 2020 vor, erarbeitet durch werkgruppe gruen, Stuttgart.

Die Bebauung des Gebiets "Scheibenäcker" ist ein Eingriff in den Naturhaushalt, da die Bodenveränderungen im Zuge der Bebauung relevante Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima haben.

Der große Bedarf an Bauland, der nicht über Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden kann, erfordert jedoch eine weitgehende Ausweisung der mit nur wenigen Gehölzen bewachsenen Acker- und Grünlandflächen als Bauland.

Grünordnerische Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich decken einen Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs innerhalb des Planungsgebiets ab.

Die Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs in die Schutzgüter werden auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB außerhalb des Planungsgebiets durchgeführt:

- a) **Ersatzmaßnahme E 1** - Bodenverbesserung durch 20 cm hohen Bodenauftrag auf Ackerflächen – Lerchenhof / Kesseläcker / Seeäcker  
auf insgesamt ca. 56.385 m<sup>2</sup> Ackerflächen auf der Gemarkung von Kleinbottwar bzw. Steinheim, Flst. Nr. 1660, 1661, 1665, 1666, 1667, 2167, 2270, 2278 auf der Gemarkung Kleinbottwar und Flst. Nr. 664, 665, 666, 685, 686 auf der Gemarkung Steinheim
- b) **Ersatzmaßnahme E 2 / CEF 1** - Anlage von Buntbrachen – Kleinbottwar / Höpfigheim  
auf dem Flst. Nr. 1609, 2194 Gemarkung Kleinbottwar und Flst. Nr. 3650 Gemarkung Höpfigheim, Flächengröße ca. 6.370 m<sup>2</sup>.
- c) **Ersatzmaßnahme E 3** – Extensivierung Grünland – Steinwiesen  
auf dem Flst. Nr. 1486, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 1.694 m<sup>2</sup>.
- d) **Ersatzmaßnahme E 4** – Anlage von Extensivgrünland und einer Feldhecke – Steingrube  
auf den Flst. Nr. 1515, 1516, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 4.839 m<sup>2</sup>.

- e) **Ersatzmaßnahme E 5** – Extensivierung Grünland, Anlage Feldhecke und Anpflanzung von 15 Wildobsthochstämmen – Stockkreute  
auf dem Flst. Nr. 1146, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße Grünland ca. 3.227 m<sup>2</sup> einschl. Feldhecke auf ca. 1.500 m<sup>2</sup>.
- f) **Ersatzmaßnahme E 6** – Anlage von Extensivgrünland – Steingrube  
auf dem Flst. Nr. 1517, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 4.756 m<sup>2</sup>.
- g) **Ersatzmaßnahme E 7** – Anlage einer Fettwiese und einer Feldhecke – Steingrube  
auf den Flst. Nr. 1518, 1519, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße Fettwiese ca. 5.526 m<sup>2</sup> einschl. 7-10 breite Benjes-Hecke entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze Flst. Nr. 1518 auf ca. 1.000 m<sup>2</sup>.
- h) **Ersatzmaßnahme E 8** – Extensivierung Grünland und Anlage einer Feldhecke – Pfaffenhölze  
auf dem Flst. Nr. 3063, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße Grünland ca. 759 m<sup>2</sup> einschl. Feldhecke auf ca. 300 m<sup>2</sup>.
- i) **Ersatzmaßnahme E 9** – Anlage einer Fettwiese – Brückleswiesen  
auf den Flst. Nr. 1105/1, 1105/2, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 568 m<sup>2</sup>.
- j) **Ersatzmaßnahme E 10** – Umgestaltung des Wehrs und der Rampe in der Bottwar bei der Alten Mühle - Optimierung der **hydraulischen Situation**.
- k) **Ersatzmaßnahme E 11** – Entwicklung von Auwald - Floßwiesen  
auf dem Flst. Nr. 4383, Gemarkung Steinheim, Flächengröße ca. 3.923 m<sup>2</sup>.
- l) **Ersatzmaßnahme E 12** – Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen – Eichhölde  
auf den Flst. Nr. 2975 und 2982, Flächengröße ca. 1.594 m<sup>2</sup>.
- m) **Ersatzmaßnahme E 13** – Entwicklung von Extensivgrünland, Errichtung einer Trockenmauer – Nähere Weinberge  
auf den Flst. Nr. 726 Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 3.360 m<sup>2</sup>, Länge der Trockenmauer ca. 80m bei einer Höhe von 1m an der Geländekante im nordöstlichen Bereich.
- n) **Ersatzmaßnahme E 14** – Extensivierung Grünland – Retentionsanlage Brückleswiesen  
auf den Flst. Nr. 1478, 1479, 1480, 1482/1, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 5.289 m<sup>2</sup>, die Einmündung in die Bottwar erfolgt in der nordöstlichen Ecke auf dem Flst. Nr. 1482/1.
- o) **Ersatzmaßnahme E 15** – Anlage einer Buntbrache – Kleinbottwar  
auf dem Flst. Nr. 2102, Gemarkung Kleinbottwar, Flächengröße ca. 2.447 m<sup>2</sup>.  
Verweis auf ausführliche Erläuterungen im Umweltbericht, Ziffer 11.2, werkgruppe gruen, Stand: März 2020.

## 9.2 Grünordnerische Planung und Festsetzungen

Die naturräumlichen Belange werden auf der Grundlage des Umweltberichts mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sind mit den dargestellten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unter Abwägung der naturräumlichen Belange mit den Erfordernissen der Siedlungsentwicklung entsprechend dem FNP in den Bebauungsplan übernommen durch die städtebauliche Gestaltung und durch die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Ausgestaltung der öffentlichen Flächen einschließlich der erforderlichen Maßnahmen werden ausführlich im Umweltbericht behandelt und aus Gründen der Übersichtlichkeit und Vereinfachung des Bebauungsplanes nur teilweise im Lageplan dargestellt. Im Textteil erfolgt eine verkürzte Darstellung. Der Umweltbericht regelt die Ausgestaltung der öffentlichen Flächen im Sinne von Ausführungsbestimmungen und Hinweisen.

#### Maßnahmenbeschreibung:

Beabsichtigt ist eine möglichst engmaschige Verknüpfung von öffentlichen mit privaten Freiflächen und mit dem angrenzenden hochwertigen Naturraum im Norden und Westen des Planungsgebietes. Der vergleichsweise höhere Anteil an öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet ergibt sich aus der Absicht des städtebaulichen Entwurfs, das Baugebiet in 2 Quartiere zu gliedern, den Naturraum möglichst weit in das Baugebiet hineinzuziehen und dient als Freiraumverbindung und Retentionsbereich. Innerhalb des Baugebietes soll eine Vernetzung der Grünstrukturen entstehen, die ökologisch wertvoller ist als Inseln.

Die öffentlichen Grünflächen dienen einerseits der Nutzung der Bewohner für Aufenthalt, Spiel etc., andererseits wird auf diesen Flächen durch Bepflanzung, zum Teil extensive Bewirtschaftung, Regenwasserrückhaltung und verzögerter Ableitung in die Bottwar u.a. ein wesentlicher Anteil an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen realisiert.

Mit der Bepflanzung und Gestaltung der einzelnen Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen werden die verschiedenen Nutzungskonzepte umgesetzt:

- Die mittig im Planungsgebiet gelegene grüne Klinge als Verbindung der oberen landwirtschaftlichen Feldstrukturen mit der Talau der Bottwar wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Grünzone ist ein wertvoller Retentionsraum für die zeitverzögerte Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers, das im Trennsystem zur Bottwar abgeleitet wird.
- Der Retentionsbereich ist mit einer artenreichen Gras-Kräuteransaat dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Um einen dauerhaften Abfluss zu gewährleisten, ist die Pflanzung von Gehölzen im Retentionsraum nicht zulässig. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Westen und im Norden dienen zur Ortsrandeingrünung und landschaftsverträglichen Einfügung der Siedlungsstruktur. Sie sind mit einer artenreichen Gras-Kräutermischung sowie mit Gehölzpflanzungen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Ortsrandeingrünung nach Norden erfolgt schwerpunktmäßig auf den öffentlichen Flächen.
- Die öffentlichen Straßenräume sind durch festgesetzte Einzelbäume, z.T. in Kombination mit Stellplatzangeboten im öffentlichen Raum, aber auch straßenbegleitend auf privaten Grundstücken gegliedert. Sie sind ein wichtiger Beitrag zur Gebietsdurchgrünung und für das Siedlungsklima. Bei der Artenauswahl wird auf klimatolerante Stadtbaumarten verwiesen, die sich besser an den Klimawandel und extreme Lebensbedingungen anpassen können. Art und Umfang der Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind entsprechend der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanz festgesetzt.

Für die privaten Grundstücksflächen sind alle erforderlichen Maßnahmen im Textteil des Bebauungsplanes dargestellt. Die mit Pflanzgebot belegten privaten Grünflächen dienen der inneren Durchgrünung des Gebietes und der Verbesserung des Siedlungsklimas und durch der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Die überwiegend höhenlinienparallele Anordnung der Bebauung hat zusammenhängende private Grünräume zwischen den Gebäudereihen zur Folge, die zu einer guten Durchlüftung und damit zu einer guten Wohnqualität im Baugebiet beitragen. In Verbindung mit den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken (1 regional-typischer Obstbaum je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) werden neben einer guten Gebietsdurchgrünung wichtige Blickbeziehungen gewährleistet.

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

### **9.3 Zusammenfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB und §§ 13ff BNatSchG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Scheibenäcker“ werden geringe Eingriffe der Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Biologische Vielfalt sowie erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten/Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/Luft vorbereitet.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der zu erwartenden Eingriffe haben in der Eingriffsregelung Vorrang vor allen übrigen Maßnahmen:

a) **Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung:**

- **V1:** Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölze außerhalb des eigentlichen Baufelds vor baubedingten Beeinträchtigungen.
- **V2:** Festlegung Rodungszeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).
- **V3:** Umweltbaubegleitung bei Umsetzung des Oberbodenabtrags und der Erschließungsmaßnahmen.
- **V4:** Festlegung des Zeitraums der Abbrucharbeiten vom 01. November bis einschließlich 28. Februar.
- **V5:** Umweltbaubegleitung vor Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Abriss von Gebäuden zur Sicherstellung, dass keine belegten Quartiere vorhanden sind.

b) **Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Sicherung** der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 (5) BNatSch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- **CEF 1 / E2:** Anlage von Buntbrachen - Kleinbottwar / Höpfigheim als Kompensation der Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche.  
**Monitoring Feldlerche:** Erfassung und Bewertung der Wirksamkeit der Maßnahmen.
- **CEF 2:** Anlage von Feldhecken - Kleinbottwar als Kompensation von baubedingten Lebensraumverlusten (Niststätten).
- **CEF 3:** Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse vor einem Fang und einer Umsetzung der Zauneidechsenpopulation.
- **CEF 4:** Fang und Umsetzung von Zauneidechsen erst nach Feststellung der Reife der neu angelegten Habitate (FCS 1), ab Mitte März bis April vor Beginn der Fortpflanzungszeit bzw. nach Beendigung der Fortpflanzungszeit mit den Jungtieren ab Ende August bis Anfang September.  
**Monitoring:** Überprüfung der vollständigen Funktionsfähigkeit der Maßnahmen und ggf. Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten bei fehlender Erreichbarkeit der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen. Dauerhafte rechtliche Sicherung der für die CEF 3 - Maßnahme erforderlichen Ersatzflächen.

Nach Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes ist der Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Mensch sowie Biologische Vielfalt vollständig ausgeglichen.

Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe außerhalb des Bebauungsplans sind erforderlich für die Schutzgüter:

- Arten- und Lebensgemeinschaften,
- Boden,
- Grundwasserhaushalt,
- Klima und Luft

**Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt.**

Verweis auf ausführliche Erläuterungen im Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG sowie im Umweltbericht mit Gründungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Scheibenäcker“, werkgruppe gruen, Stand: März 2020.

## **10. Weitere Maßnahmen zum Umweltschutz / Ökologie**

### **10.1 Lärmschutz**

Im Hinblick auf die Lärmimmissionen, die vom Fahrverkehr auf der K 1702 ausgehen, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit tagsüber max. 55 dB(A) und nachts max. 45 dB(A) für ca. ein Drittel des Plangebiets am Talfuß entlang der K 1702 nicht eingehalten. Dies ist den Ergebnissen des Entwurfs zum Lärmaktionsplan (Stand: 14. Januar 2020, Beratende Ing. Kurz und Fischer GmbH in Kooperation mit der Planungsgruppe Kölz) zu entnehmen.

Die Baugebietsplanung sieht aus diesem Grund ein wirksames Immissionsschutzkonzept vor, welches durch ein Lärmschutzgutachten überprüft und konkretisiert wurde:

Eine wesentliche Voraussetzung ist das Versetzen des Ortsschildes an den nördlichen Baugebietsrand (direkte Erschließung der straßenbegleitenden Grundstücke von der K 1702 aus → Herstellung einer Innerortslage). Durch die damit verbundene Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h sind deutliche Lärminderungen zu erwarten.

Für den belasteten Bereich werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Gebäuderiegel s. Anlage 3), eine Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen und Anordnung von Freibereichen zu den lärmabgeandten Gebäudeseiten sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen (z.B. Belüftung über eine schallabgewandte Fassade oder ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssystem).

Über verkehrsbedingte Luftbelastungen liegen keine Daten vor.

Verweis auf ausführliche Erläuterungen in der Schallimmissionsprognose, Kurz + Fischer GmbH, Gutachten 12811-01, Stand 17. März 2020

### **10.2 Solarenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus ökologischen Gründen auf Dächern mit einer Dachneigung ab 15° bis 25° zulässig, wenn sie flächenhaft in die Dachfläche integriert oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden. Ggf. sind die gesamten Dachflächen aus Solarpaneelen auszubilden. Aufgeständerte Paneele sind generell nicht zulässig.

Die Einschränkung in Bezug auf die Lage dieser Anlagen ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen erforderlich. Der Wirkungsgrad der Anlagen ist auch bei Abweichungen von der Idealausrichtung in Verbindung mit der Dachneigung und anderen Faktoren relativ hoch zu bewerten.

Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist aufgrund der geringen Größe der Dachfläche/ Gebäude bei Einfamilien-/ Doppel-, Ketten- und Stadthäusern nicht zugelassen. Für diese Gebäude besteht damit in großen Teilen des Plangebiets eine Wahlmöglichkeit für ein begrüntes Dach oder ein einer harten Bedachung mit kompletter oder anteiliger Integration von Solaranlagen.

### **10.3 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 dürfen um die Umwelt vor schädliche Einwirkungen zu schützen.

Aufgrund der ausgeprägten Hangsituation und der geologischen Verhältnisse werden Erdwärmepumpen, in Form von Erdkollektoren (horizontal) als auch Erdwärmesonden (vertikal) ausgeschlossen:

- Flächenkollektoren erfordern einen hohen Anteil an ebenen Flächen. Dieser Flächenbedarf ist bei den meisten Grundstücken aufgrund der extremen Topografie nicht vorhanden. Des Weiteren können aufgrund der großflächigen Grabarbeiten und damit verbundenen Störungen des Bodengefüges Hangbewegungen die Folge sein.
- Nach Aussage des geologischen Gutachtens steht in den tieferen Schichten, im Kuppenbereich sogar in den oberflächennahen Schichten, Gips-Keupermaterial an; damit ist grundsätzlich ein zu großes Gefährdungspotenzial durch Bohrungen für Erdwärmesonden gegeben.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen vom 05. September 1991, um nicht zulässige oder nur ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten für generell zulässig zu erklären, in der jeweils gültigen Fassung nicht.

Die Stadt Steinheim verfolgt das Ziel, im Baugebiet „Scheibenäcker“ eine hohe gestalterische Qualität bei der Umsetzung des städtebaulichen und gestalterischen Konzeptes im Hinblick auf Architektur und Freiraum (öffentlich / privat) sicherzustellen. Ein besonderes Anliegen hierbei ist, für das neue Wohngebiet „Scheibenäcker“ eine starke, städtebauliche Struktur mit Wiedererkennungswert zu schaffen, die sich harmonisch in den Landschaftsraum und die bestehende Ortstruktur einfügt.

Durch die im Gebiet vorgesehene Mischung von unterschiedlichen Bau- und Wohnformen kann auch eine ausgeglichene Sozialstruktur gefördert werden. Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind daher neben den im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die in der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Scheibenäcker“ unter den §§ 2.1 bis 2.10 formulierten Bestimmungen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurden die Gestaltungsprinzipien in wenige, aber eindeutig nachvollziehbare verbindliche Regeln überführt und in der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO) festgeschrieben. In einem ergänzenden Gestaltungsleitfaden sind die relevanten Regelungen zusammenfassend und anschaulich erläutert.

Ein Grundgedanke des städtebaulichen Entwurfs ist die Ausrichtung der Baukörper entsprechend der ausgeprägten Topografie. Die Orientierung der Gebäude einschließlich der Zuordnung der Stellplätze ermöglicht eine günstige Ausrichtung der Wohnnutzungen und Freibereiche im Hinblick auf maximale Besonnung und minimierte Verschattung der Nachbargrundstücke. Die Gebäude sind einfach, kompakt und rechtwinklig zu entwickeln, zergliederte und aufgelöste bzw. frei gestaltete Baukörper sind nicht erwünscht. Die Grundform der Baukörper soll klar erkennbar sein.

Im Baugebiet werden vier raumprägende Bereiche mit klaren Festsetzungen definiert, die Einfamilienhäuser hingegen mit einem größeren Gestaltungsspielraum hinsichtlich Dachform/-neigung belassen. Ziel ist ein harmonisches Erscheinungsbild der Gebäude in Bauart und Größe als Solitär, aber auch in den einzelnen Gruppierungen. Gleichzeitig soll Raum für Individualität und Vielfalt gegeben werden.

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 und der Landschaft verträglich zu gestalten. Da das Gebiet landschaftlich exponiert und gut einsehbar ist, werden für die Dachdeckung zurückhaltende, sich in das Landschaftsbild unterordnende mittlere bis dunkle Grau- bzw. Brauntöne festgesetzt.

Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll die Einbindung in die exponierte landschaftliche Lage, eine Minderung der Eingriffe in die Bodenversiegelung und damit ein Beitrag zum Klimaschutz bewirkt werden.

Werbeanlagen im Sinne von § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zugelassen, da diese dem Charakter eines Baugebiets mit dem Schwerpunkt Wohnen widersprechen. Der öffentliche Raum soll nicht durch Fremdwerbung geprägt werden, vielmehr steht der Aufenthaltscharakter im Vordergrund. Hinweise auf örtliche Praxen u.a. Dienstleistungseinrichtungen sollen als Ausnahme mit kleineren Werbeschildern an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Zur Erhaltung des Orts- und Stadtbildes und zur Vermeidung verunstaltender Elemente wird zu den Außenantennen eine Regelung getroffen, die sicherstellt, dass solche Anlagen die gebaute Umwelt nicht übermäßig negativ beeinflussen.

Photovoltaikanlagen (Stromgewinnung durch Sonnenenergie) sind aus ökologischen Gründen zugelassen, jedoch in Lage und Kombinationsmöglichkeiten eingeschränkt. Diese sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in die Dachflächen zu integrieren oder parallel zu diesen anzuordnen.

Mit den Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern soll die Entwicklung eines Gesamtbildes, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, sichergestellt und starke Beeinträchtigungen für die Nachbarn (Verschattung, negative Abstrahlung „Bastionscharakter“) vermieden werden.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regulierung der Regenwasserversickerung sind im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die nicht überbauten Grundstücksflächen überwiegend gärtnerisch anzulegen und zur Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechter Bepflanzung (v.a. Laubbäume, Obstbäume) zu bepflanzen. 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.

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

## **12. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen und Hinweise**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird trotz verdichteter Bauweise ein ökologisch orientiertes Konzept angestrebt. Daher werden für die Baugrundstücke Vorschläge und Hinweise zur Verwendung von Niederschlagswasser, zur Begrünung von baulichen Anlagen mit flachen Dächern und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Stellplätzen getroffen, die insbesondere der Verbesserung des Kleinklimas als auch der Ortsgestaltung dienen.

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

#### 13.1 Bodenordnung, Realisierung

Eine Bodenordnung (Umlegungsverfahren) ist erforderlich, da sich nicht alle Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans im Besitz der Stadt Steinheim befinden. Die Umlegung und Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplans.

Der städtebauliche Entwurf geht von einer ganzheitlichen Erschließung und Bebauung der Gesamtfläche aus. Aufgrund der an die Topografie angepassten Erschließungs – und Parzellenstruktur des Baugebiets ist eine Realisierung in funktionsfähigen Teilabschnitten nicht möglich.

#### 13.2 Flächenbilanz, Bauungsdichte

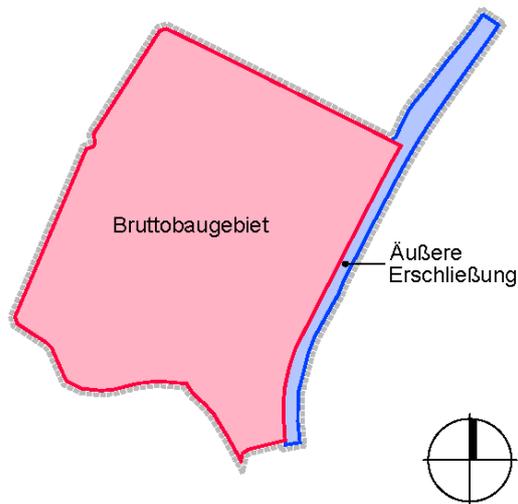
Geltungsbereich Bebauungsplan	7,64 ha	
Äußere Erschließung (vorh. K 1702 mit Umgriff)	0,58 ha	
<hr/>		
Bruttobaugebiet	7,06 ha	(100 %)
<hr/>		
Nettobauland bestehende Wohnbauflächen	0,36 ha	(2,9 %)
Nettobauland bestehende Mischflächen	0,21 ha	(3,0 %)
Nettobauland Planung (Wohn- und Mischflächen)	4,48 ha	(63,5 %)
<hr/>		
Nettobauland gesamt	4,90 ha	(69,4 %)
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Verkehrsgrünflächen)	1,37 ha	(19,4%)
Private Grünflächen	0,15 ha	(2,2 %)
Öffentliche Grünflächen (Landschaftliche Einbindung, Ortsrandbegrünung, Retentionsflächen)	0,64 ha	(9,0 %)

#### Gebäudetypologie / Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Gebäudetyp	Anzahl der Grundstücke		Anzahl der WE (max)
Freistehendes Einfamilienhaus	52	x 1,25	65 WE
Kettenhäuser	13	x 1,00	13 WE
Stadthäuser	5	x 1,00	5 WE
Doppelhaushälften	12	x 1,00	12 WE
<hr/>			
Zwischensumme	82		95 WE
<hr/>			
Geschoßwohnungsbau	17	max.	148 WE
<hr/>			
<b>Anzahl Gebäude / WE gesamt (gerundet)</b>	<b>99</b>		<b>243 WE</b>

Mit der Baustruktur im Städtebaulichen Entwurf können im Planungsgebiet insgesamt ca. 243 Wohneinheiten (WE) umgesetzt werden, davon ca. 95 WE in Einzel- / Doppel-, Ketten- und Stadthäusern und maximal 148 WE in 16 Mehrfamilienhäusern und dem Sondergebäude am Quartiersplatz. Für Einzelhäuser i.S. von Einzelhäusern wird dabei ein Faktor von 1,25 WE / Gebäude angesetzt, für Doppel-, Ketten- und Stadthäuser beträgt der Faktor 1,0. Die vorhandenen 4 Wohngebäude im Bestand sind hierbei nicht beinhaltet.

Daraus ergibt sich eine Bebauungsdichte von ca. 34,4 WE/ha bezogen auf das Bruttobaugebiet mit einer Flächengröße von 7,06 ha (der Umgriff des Bruttobaugebiets umfasst nicht die vorhandene äußere Erschließung, diese ist im Geltungsbereich zum Bebauungsplan mit einer Gesamtgebietsgröße von ca. 7,64 ha enthalten).



Flächengröße Geltungsbereich BP gesamt ca. 7,64 ha  
Bruttobaugebiet ca. 7,06 ha  
Äußere Erschließung ca. 0,58 ha

Eigene Darstellung o.M. - FPZ

Die Bebauungsdichte entspricht damit ca. 72,2 Einwohner/ha Bruttobaugebiet (bei einer Annahme von ca. 2,1 Personen/Haushalt als Durchschnittswert in Baden-Württemberg). Gegenüber der vom Verband Region Stuttgart empfohlenen Bebauungsdichte von 55 Einwohnern je ha Fläche weist das Gebiet eine stärker verdichtete Bebauung auf und entspricht damit auch den Anforderungen an flächensparendes bzw. flächeneffizientes Bauen.

Im rechtskräftigen FNP 2025 wurde von einer Bauungsdichte mit mind. 22 WE/ha ausgegangen. Aufgrund des höheren Anteils an Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau kann eine angemessene Erhöhung der Bebauungsdichte und des Nettobaulands städtebaulich verträglich dargestellt und damit die wirtschaftliche Umsetzung des Baugebiets verbessert werden. Zudem wird damit dem zunehmenden Bedarf nach verschiedenen Wohnformen Im Verdichtungsraum der Region Stuttgart entsprochen.

994\_BP\_Scheibenäcker\_Begründung\_Entwurf\_GR\_2020-05-19\_Fortschr\_2020-12-15\_001.doc