



Gemeinde Walddorfhäslach

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Brunnfeldstraße, 1. Änderung“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: 17. Juli 2025

Gemeinde Walddorfhäslach

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Brunnfeldstraße, 1. Änderung“

Auftraggeber:

Gemeinde Walddorfhäslach
Landkreis Reutlingen

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Str. 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2144
Fax +49 711 6454-2100
E-Mail: mareike.fetzner@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner, M.Sc. Raumplanung
Dipl.-Ing. (FH) M.Eng Claudio Miracapillo

Stuttgart, 17. Juli 2025

Inhalt

A	Planungsvorhaben	1
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Lage und Beschreibung der Gemeinde Walddorfhäslach	2
3.	Lage im Stadtgebiet	2
4.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
5.	Rechtsverfahren nach § 13a BauGB	3
B	Planungsrechtliche Ausgangslage	4
1.	Regionalplan	4
2.	Flächennutzungsplan	4
3.	Bebauungsplan	4
4.	Erforderlichkeit der Planänderung	4
C	Städtebauliche Zielsetzung	6
D	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	7
1.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
2.	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	8
2.3	Bezugshöhen	8
2.4	Geschossfläche (GF _{min} /GF _{max})	8
3.	Stellung der baulichen Anlagen	9
4.	Bauweise	9
5.	Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.	Nebenanlagen	9
7.	Stellplätze und Garagen	9
8.	Verkehrsflächen	10
9.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	10
10.	Öffentliche Grünflächen (öGr) – Zweckbestimmung: Retentionsfläche	10
11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
11.1	Maßnahmen zum Artenschutz (siehe auch B 14)	10
KE		1

11.2	Schutz und Erhalt des angrenzenden Streuobstlebensraums bei Baumaßnahmen (V1)	10
11.3	Insektenschonende Beleuchtung sowie Vermeidung Vogelschlag und Bodenfallen (V2)	10
11.4	Teilversiegelung von Flächen (V3)	11
11.5	Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser (V4)	11
12.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
13.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	12
E	Örtliche Bauvorschriften	15
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
1.1	Dachgestaltung, Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten	15
1.2	Fassadengestaltung	15
2.	Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen	15
3.	Werbeanlagen	15
4.	Stellplatzverpflichtung	16
5.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser	16
6.	Niederspannungsfreileitungen	16
F	Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel	17
1.	Energie	17
2.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	17
3.	Starkregen	17
G	Planungsdaten	18
H	Fachplanungen und Untersuchungen	18
1.	Umweltbericht	18
2.	Artenschutz	19
3.	Schalltechnische Untersuchung	19
4.	Beurteilung der Geruchsimmissionen	19
I	Gutachten	19
J	Aufstellung	20

A Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region führt auch in der Gemeinde Walddorfhäslach zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für familiengerechte Wohnformen. Derzeit stehen der Gemeinde jedoch keine nennenswerten kurzfristig entwickelbaren Flächenpotenziale mehr zur Verfügung. Nur wenige private Baugrundstücke sind noch für eine Wohnbebauung nutzbar, sodass der steigende Bedarf an Wohnbauflächen kaum gedeckt werden kann.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ (seit 16.01.2025 in Kraft) sollte kurzfristig Wohnraum bereitgestellt werden. Das betreffende Gebiet befindet sich aktuell in der weiteren Planung zur Erschließung und Vermarktung.

Trotz der erst kürzlich erlangten Rechtskraft des ursprünglichen Plans machen aktuelle Entwicklungen eine zeitnahe Änderung erforderlich: Die Nachfrage hat sich deutlich in Richtung kompakter, wirtschaftlich tragfähiger Wohnformen verschoben. Angesichts gestiegener Baukosten und anhaltender Inflation ist der Bau freistehender Einfamilienhäuser für viele nicht mehr realisierbar oder vermarktbar.

Gleichzeitig steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der durch dichtere Bebauung – etwa in Form von Reihen-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern – effizienter angeboten werden kann. Die Planänderung trägt dieser Entwicklung Rechnung, indem sie die Zulässigkeit solcher Wohnformen innerhalb der bestehenden Bauflächen schafft. Dies bietet sowohl privaten Bauherren als auch Investoren größere wirtschaftliche Flexibilität und spricht eine breitere Zielgruppe an.

Ziel der Planänderung ist eine moderate Nachverdichtung innerhalb der bereits festgesetzten Wohnbauflächen, ohne Ausweitung der versiegelbaren Fläche. Dadurch kann das Gebiet wirtschaftlicher erschlossen werden, da die Erschließungskosten pro Wohneinheit sinken. Dies verbessert die Realisierbarkeit des Vorhabens und sichert eine zeitnahe Umsetzung.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung. Insbesondere wird die Errichtung zusätzlicher Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht. Die ökologische Belastung bleibt dabei gegenüber dem genehmigten Ursprungsplan unverändert, da keine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt. Die Gemeinde leistet damit zugleich einen Beitrag zur Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB und zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung.

Zusammenfassend werden folgende Festsetzungen durch die Bebauungsplanänderung aktualisiert/ergänzt:

- Anpassungen des Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen (im Planteil),
- Anpassungen bzw. Optimierung der Verkehrsflächen (im Planteil),
- Ergänzungen der Bauweise für Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) (im Textteil),
- Anpassung/Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Doppelhäuser und Reihenhäuser (im Textteil),
- Zulässigkeit von Flachdächern bei Mehrfamilienhäusern,
- Ergänzung einer maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern (im Textteil),

- Erhöhung der Überschreitung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe beim Bau von Tiefgaragen (im Textteil),
- Anpassungen der Gebäudestellungen (im Planteil),
- Ergänzung eines Dammes innerhalb des Pflanzgebotes (pfg 1) zum Schutz bzw. Vorbeugung vor Schäden durch Starkregenereignisse (im Textteil).
- Anpassung des Pflanzgebotes zur Begrünung der Baugrundstücke (Baumneupflanzungen): Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (bisher: 1 Baum je 150 m²).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Wohngebietes und für eine geordnete Erschließung der Bebauung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ erforderlich.

2. Lage und Beschreibung der Gemeinde Walddorfhäslach

Die Gemeinde Walddorfhäslach liegt im Landkreis Reutlingen im Bundesland Baden-Württemberg zwischen Stuttgart und Tübingen und etwa 11 km nördlich der Stadt Reutlingen. Sie befindet sich in der Region Neckar-Alb und hat eine Einwohnerzahl von etwa 5.465 (Stand 3. Quartal 2024) bei einer Fläche von insgesamt 14,44 km². Die Gemeinde liegt am Rande des Naturparks Schönbuch auf einer Höhe von 336 m ü. NHN bis zu einer Höhe von 501 m ü. NHN. Über die nahegelegenen Bundesstraßen (B27 und B 464) ist die Gemeinde sehr gut an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. Es bestehen ÖPNV-Anschlüsse über die Buslinien 1 und 3 nach Reutlingen sowie Linie 188 nach Nürtingen und Linie 827 nach Tübingen über Dettenhausen.

3. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Häslach und umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha. Im Süden und Westen schließt Wohnbebauung an. Nördlich und östlich des Plangebiets verlaufen Wirtschaftswege, im Anschluss daran befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der vorhandene Streuobstbestand außerhalb des Plangebiets auf den Flurstücken 455, 456, 458 und 459 wird erhalten.

Es handelt sich um eine mäßig nach Süden abfallende Fläche. Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Zwischen den zwei Gebietshälften befinden sich Streuobstbestände. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet „Risiko-Überschwemmungsgebiet“. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 12 Flurstücke, die sich mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Walddorfhäslach befinden.

Die äußere Erschließung ist über die an das Plangebiet angrenzende öffentliche Straßen (Brunnfeldstraße und Galgenbergweg) gesichert.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den südlich bestehenden Siedlungsrand des Ortsteils Häslach an. Bei den angrenzenden Wohngebäuden im Süden und Westen handelt es sich um Wohnbauflächen mit einer Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ umfasst eine Fläche von 1,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Feldweg (Flrst.-Nr. 1111) sowie die Flurstücke 455 (Teilfl.), 456, 457, 458 und 459 (Teilfl.)
- im Osten durch Feldwege (Flrst.-Nr. 1088, 430/3 (Teilfl.))
- im Süden durch Wohnbauflächen (Flrst.-Nr. 431/6, 431/7, 431/8, 431/1, 432/4, 432/3, 437, 433/1, 433/2, 433/3, 433/4, 434/3, 434/2, 434/1)
- im Westen durch den Galgenbergweg (Flrst.-Nr. 430/2)

5. Rechtsverfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines Siedlungsgebiets im Innenbereich dient.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (ca. 18.000 qm) unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe). Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine formale Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und in angemessener Form in die Abwägung eingestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Änderungen insgesamt das zugrunde liegenden planerische Konzept nicht verändern. Die Nutzbarkeit von Grundstücken wird leicht erhöht.

Somit sind insgesamt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante maßvolle Nachverdichtung und Bebauung ist die Änderung des Planungsrechts und damit die Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ erforderlich.

B Planungsrechtliche Ausgangslage

1. Regionalplan

Walddorfhäslach liegt in der Region Neckar-Alb. Somit ist für die Gemeinde der Regionalplan Neckar-Alb 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb maßgebend. Die Gemeinde Walddorfhäslach ist im Regionalplan als „Verdichtungsraum“ ohne zentralörtliche Funktion eingestuft.

Entsprechend den Vorgaben mit einer Wohndichte von 60 Einwohnern/ha Bruttobauland soll im ca. 1,7 ha großen Baugebiet Wohnraum für ca. 180 Einwohner geschaffen werden. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Personen je Haushalt sollen durch das Plangebiet ca. 80 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Innerhalb des Plangebiets wird die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppel-, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten ermöglicht.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Gebiet für die Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) und als Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) kartiert.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pliezhausen – Walddorfhäslach wurde am 15.08.2002 genehmigt und ist am 30.08.2002 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ wird daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“, rechtskräftig seit 16.01.2025.

4. Erforderlichkeit der Planänderung

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße“ mit einer Größe von ca. 1,7 ha wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnbauflächen geschaffen. Mit dem Baugebiet wird eine behutsame Nachverdichtung der bestehenden Wohngebiete vorgenommen und der Ortsrand des Ortsteils Häslach arrondiert.

Die kurzfristige Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist erforderlich, um auf veränderte gesellschaftliche, wirtschaftliche und städtebauliche Rahmenbedingungen zu reagieren. Sie ermöglicht eine bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung, fördert familiengerechtes Wohnen, stärkt die soziale Infrastruktur und leistet gleichzeitig einen Beitrag zur ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung – ohne zusätzliche Flächenversiegelung.

Durch die moderate Erhöhung der Wohneinheiten im Plangebiet kann der Bedarf an entsprechenden Einrichtungen stabil gehalten und ggf. ausgebaut werden. Gleichzeitig kann eine Auslastung bestehender sozialer Einrichtungen gesichert werden.

Ein durch junge Familien geprägtes Wohnquartier wirkt sich zudem positiv auf das soziale Leben, die Nahversorgung und das Vereinswesen aus, was die städtebauliche Qualität des Quartiers langfristig erhöht.

In inneren Bereich sowie am östlichen Rand des Plangebiets ergibt sich damit nun die Möglichkeit, durch eine Nachverdichtung der Bebauungsformen zusätzliche Wohnungen ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme erstellen zu können.

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs sowie zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und für eine maßvolle Nachverdichtung, geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ erforderlich.

C Städtebauliche Zielsetzung

Für das Plangebiet wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Brunnfeldstraße“ auf Wunsch der Gemeinde ein überarbeiteter städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der eine Nachverdichtung mit Doppelhäusern und Reihenhäusern inkl. Mehrfamilienhäusern vorsieht. Damit kann im Plangebiet Wohnraum für unterschiedliche Bewohnergruppen, insbesondere auch für Familien und Senioren, entstehen.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet soll zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Einwohner und Arbeitnehmer der Gemeinde Walddorfhäslach dienen. Das Plangebiet arrondiert an den nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Häslach.

Innerhalb des Gebiets ist überwiegend eine „dichtere“ Bebauung mit Doppelhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ist weiterhin eine lockere und offene Bebauung vorgesehen, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft nach Norden zu gewährleisten. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die bestehende Bebauung, ist auch eine verdichtete Bauweise (Geschosswohnungsbau) weiterhin angestrebt.

Im westlichen Bereich werden die Grundstücke über eine Straße mit Wendehammer sowie über die bestehenden Straßen (Brunnfeldstraße und Galgenbergweg) erschlossen. Die Erschließung im östlichen Bereich ist in Form einer Ringerschließung (Planstraße 2) vorgesehen.

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes sieht das städtebauliche Konzept eine durchgrünte Bebauung vor. Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Bauweise und dem schonenden Umgang mit dem Boden werden innerhalb des Plangebiets nun mehr verdichtete Wohnformen (Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrgeschosswohnungsbau) ermöglicht. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den angrenzenden Wohngebieten. Im Plangebiet „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ werden die geplanten Wohneinheiten erhöht, sodass nunmehr ca. 80 neue Wohneinheiten (ursprünglich ca. 50 Wohneinheiten) mit unterschiedlichen Wohnformen entwickelt werden können.

D Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie unter Berücksichtigung der Nutzung im direkt angrenzenden Siedlungsbereich (Wohnnutzungen im Süden und Westen) wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum sind lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften sind aufgrund der potenziellen Störwirkung dieser Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet (WA 1) ist entsprechend dem Planeinschrieb die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt. Durch die Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets gesichert werden. Auf der anderen Seite sollen zusätzliche Wohnungen (z.B. Einliegerwohnungen) für jedes Wohngebäude – auch vor dem Hintergrund einer möglichst guten Flächenausnutzung – ermöglicht werden.

Im südwestlichen Bereich (WA 2) ist im Sinne einer möglichst großen Flexibilität, z.B. in Bezug auf verdichtete Wohnformen (Geschosswohnungsbau), die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter der Berücksichtigung der südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der minimalen und maximalen Geschossfläche, der maximalen Gebäudehöhe, der maximalen Traufhöhen sowie der minimalen und maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung so zu bestimmen, dass insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden kann.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO für das gesamte Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Damit sollen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen möglichst effizient genutzt werden können.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA 1) ist bei der Errichtung von Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Erhöhung ermöglicht die Unterbringung der notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen, notwendigen oberirdischen Stellplätze sowie erforderlichen privaten Hof- und Erschließungsflächen auf kleineren Grundstücken mit verdichteten Wohnformen.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche im WA 2 bis zu einer GRZ von 0,8 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze unter die Erde zu verlegen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten die maximalen Traufhöhen (TH_{max}), die minimalen / maximalen Firsthöhen (FH_{min} / FH_{max}) bei Pult- und Satteldächern sowie die maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) bei Flachdächern gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß in Meter (m).

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topographie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

Ausnahmen für technische Aufbauten?

2.3 Bezugshöhen

Die Höhengestaltung orientiert sich an der geplanten Ausbauhöhe der Straße. Die Gebäude orientieren sich damit an den topographischen Gegebenheiten und an den geplanten und bestehenden Erschließungsstraßen. Die Traufhöhen (TH_{max}), die Firsthöhen (FH_{min} / FH_{max}) sowie die Gebäudehöhen (GH_{max}) sind auf die gemessene Bezugshöhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bezogen. Gemessen wird in Gebäudemitte lotrecht (90° Winkel) zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität für die Planung z.B. in Hinsicht auf die Barrierefreiheit unter Berücksichtigung der Topographie zu ermöglichen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 0,5 m (maximal) - im WA 2 bis 1,0 m - von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild ist mit dieser Festsetzung dennoch gewährleistet.

2.4 Geschossfläche (GF_{min}/GF_{max})

Im WA 1 werden für die Geschossfläche Mindest- und Maximalvorgaben festgesetzt. Dadurch sollen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets einerseits Regelungen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen getroffen und andererseits Mindestvorgaben für die Schaffung von neuem Wohnraum festgelegt werden.

Im WA 2 wird auf die Festlegung einer minimalen und maximalen Geschossfläche verzichtet, um eine ausreichende Flexibilität bei der Errichtung von Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen sind entsprechend den Planeinschrieben für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Damit sollen ruhige Strukturen geschaffen werden, die harmonisch in die Topographie integriert werden und einer ruhigen Dachlandschaft bzw. Übergang zur offenen Landschaft nach Norden Rechnung trägt.

4. Bauweise

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA 1) wird als Bauweise eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser festgesetzt. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets hingegen wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen für unterschiedliche Bauweisen steuern die Bildung von unterschiedlichen Gebäudetypologien/Gebäudelängen entsprechend dem beschlossenen überarbeiteten städtebaulichen Entwurf.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung überwiegend durch zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Dadurch wird eine flexible Grundstücksbildung nach den tatsächlichen Bedarfen gewährleistet und der Möglichkeit entsprochen, vorläufige Grundstücksgrenzen verändern zu können.

6. Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern sowie eine übermäßige Bebauung mit Nebenanlagen zu vermeiden, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur mit einem Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Darüber hinaus wird eine Größenbeschränkung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Dadurch soll eine auf die Grundstücksgröße zugeschnittene Errichtung von Nebenanlagen ermöglicht werden.

7. Stellplätze und Garagen

Durch die Festsetzung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen soll insbesondere eine Dominanz dieser baulichen Anlagen im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden. Gleichzeitig soll eine verträgliche Einbindung dieser Anlagen in die städtebauliche Struktur gewährleistet werden.

Offene Stellplätze sind aufgrund der geringen städtebaulichen Dominanz innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen für Tiefgaragen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität und ein grünes Wohnumfeld gesichert werden.

8. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung werden als Gesamtflächen festgesetzt. Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

9. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffenen Festsetzungen soll die Errichtung des Straßenkörpers entlang der Privatgrundstücke erleichtert werden. Daher sind unterirdische Stützbauwerke und Böschungen nach der baulichen Notwendigkeit zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden.

10. Öffentliche Grünflächen (öGr) – Zweckbestimmung: Retentionsfläche

Am östlichen Rand des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dient der Umsetzung der Regenwasser- und Erschließungskonzeption des Plangebiets.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1 Maßnahmen zum Artenschutz (siehe auch B 14)

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt

11.2 Schutz und Erhalt des angrenzenden Streuobstlebensraums bei Baumaßnahmen (V1)

Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Streuobstbestand sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Streuobstbestände auf den Flurstücken 455, 456, 458 und 459, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, sind zu erhalten. Hierzu sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen (DIN 18920) zu beachten. Die Bestände sind während der Bauzeit als Tabuflächen mit einem Zaun gegenüber den Bauflächen abzugrenzen.

11.3 Insektenschonende Beleuchtung sowie Vermeidung Vogelschlag und Bodenfallen (V2)

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen planungsrechtlich festgesetzt.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sowie zur Vermeidung von Bodenfallen werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

11.4 Teilversiegelung von Flächen (V3)

Flächenversiegelungen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelungen sind die offenen Stellplätze sowie Zufahrten und Wege nur mit versickerungsaktiven / wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen dient unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

11.5 Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser (V4)

Die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzte Fläche dient der Rückhaltung von Oberflächenwasser. Innerhalb der Fläche sind technische Anlagen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Die Festsetzungen zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser dient unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist den Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr (insb. der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 27 und südöstlich verlaufenden Kreisstraße K 1256 – Landstraße) ausgesetzt. In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher wurden die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet ermittelt und bewertet. Auf die schalltechnische Untersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 18.09.2024/18.11.2024, wird verwiesen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr und Anforderungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im Plangebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum an den zur B 27 nächstgelegenen Baugrenzen im Norden des Plangebiets um bis zu 6 dB(A) im Tag- und 9 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden.

Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den zur B 27 nächstgelegenen Baugrenzen im Norden des Plangebiets um bis zu 2 dB(A) im Tag- und 5 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen werden Maßnahmen in Bezug auf den passiven Schallschutz sowie in Bezug auf Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume innerhalb des gesamten Geltungsbereichs erforderlich.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Die maßgeblichen

Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) mit überwiegender Schlafnutzung und Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der Aufenthaltsraum mit überwiegender Schlafnutzung nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt. Die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr im Nachtzeitraum sind in Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) dargestellt.

Hinsichtlich der Schalleinwirkungen durch den Betrieb der südwestlich des Plangebiets bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude (Geräteschuppen und Feldscheune) sowie der Schalleinwirkungen durch den Betrieb der südöstlich des Plangebiets bestehenden Gärtnerei sind hinsichtlich der Art, Dauer und Häufigkeit schallverursachender Vorgänge insgesamt keine unzumutbaren Schalleinwirkungen im Plangebiet zu befürchten. Dies gilt auch für die Schalleinwirkungen durch den Betrieb der südöstlich des Plangebiets bestehenden Gärtnerei.

In Bezug auf die planungsbedingten Verkehre auf öffentlichen Straßen (bestehende Straßen in der Nachbarschaft des Plangebiets) ist nicht zu erwarten, dass die Kriterien gemäß (der im vorliegenden Fall hilfsweise herangezogenen) Nr. 7.4 TA Lärm erfüllt sind und dass für die Planung organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.

Durch die Festsetzung der o.g. Maßnahmen im Bebauungsplan kann die Planung gemäß der schalltechnischen Untersuchung aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, um die Bauvorhaben städtebaulich einzubinden sowie Natur und Landschaft zu schützen. Die Pflanzgebote regeln die Qualitäten der jeweiligen Anpflanzungen:

Pflanzgebot zur freien Landschaft (pfg 1/pfg 2)

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Minimierung der aus der Neubebauung resultierenden Eingriffe wird im Übergang zur freien Landschaft ein Pflanzgebot (pfg 1/pfg 2) festgesetzt.

Darüber hinaus ist innerhalb des Pflanzgebots (pfg 1) entlang der nördlichen Grenze zum Feldweg ein Damm festgesetzt, der bei Starkregenereignissen die zukünftigen Gebäude der privaten Baugrundstücke vor eindringenden Niederschlagswasser schützt.

Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg 3)

Die Neupflanzung von Bäumen erfolgt nicht nur aus orts- und stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen dem Natur-

und Artenschutz. Eingriffe, die aus der Neubebauung resultieren, können hierdurch minimiert werden.

Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 4)

Im Sinne der Begrünung und den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf das Lokalklima, die lufthygienische Situation und den Wasserhaushalt werden für die privaten Grundstücke Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Obst- oder Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (siehe Textteil Ziffer F) zu pflanzen. Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind stattdessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.

Die nicht überbauten Flächen sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere baurechtlich zulässige Nutzung, wie bspw. Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen (pfg 5)

Zur Minimierung des Eingriffs durch die Errichtung von Tiefgaragen sind nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens betragen:

- 0,30 m für Rasen- und Staudenflächen
- 0,60 m für Gehölzpflanzungen
- 1,20 m für Baumpflanzungen.

Wird auf einem Tiefgaragendach lediglich ein Baum gepflanzt, muss die Substratschicht von 1,20 m eingehalten werden.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 6)

Die Dachflächen mit einer Mindestfläche von 12,5 m² (2,50 Meter x 5,00 Meter) von Garagen und Carports sind mit einer Dach- bzw. Deckenbegrünung zu versehen. Die Dach- bzw. Deckenbegrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (gärtnerisch bedeutet: Flächen mit geeigneten Gräsern und Sträuchern so bepflanzen, dass ein ansprechendes Erscheinungsbild entsteht).

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

Die zu begrünende Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein.

Die belebte Substratschicht von mind. 10 cm Stärke ist dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Alternativ zur Dachbegrünung können Pflanztröge eingesetzt werden. Diese müssen mindestens 70% der zu begrünenden Fläche abdecken, gärtnerisch bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Die Festsetzungen dienen der Begrünung und den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf das Lokalklima, die lufthygienische Situation und den Wasserhaushalt sowie der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Pflanzgebot für Einfriedungen (pfg 7)

Lebende Einfriedungen sind, unabhängig von der Höhe, mit gebietstypischen Hecken auszuführen (Teil D Pflanzliste). Vorrangig sind standortgerechte Hecken zu verwenden. Mauern und Zäune (tote Einfriedungen) sind mit Klettergehölzen zu begrünen oder durch davor platzierte Hecken abzuschirmen. Bei Hecken, die Einfriedungen bilden, ist deren Ersatz durch Mauern oder Zäune nicht zulässig. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 10 cm im Sockelbereich freizuhalten.

Bei allen Pflanzungen ist darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden. Daher wird empfohlen die Arten der Pflanzenlisten unter Teil D des Textteils zu verwenden.

Die sonstigen nicht überbauten oder die nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Schotterung von Gärten sowie lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) auf nicht benötigten nicht überbauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Wohnumfeldes und tragen gleichzeitig zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse bei.

E Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachgestaltung, Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten

Innerhalb des WA 1 sind Satteldächer mit 30° bis 40° Dachneigung und Pultdächer mit 5° bis 15° Dachneigung zulässig. Für Garagen ist zusätzlich noch die Dachform „Flachdach“ zulässig.

Innerhalb des WA 2 sind Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung zulässig.

Die Dacheindeckungen sind reglementiert. Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Gebäuderücksprünge bei Satteldächern sowie Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Abmessungen reguliert.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und zur Energieversorgung sind im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung zulässig.

Die genannten Festsetzungen gewährleisten ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild.

1.2 Fassadengestaltung

Im Sinne eines einheitlichen und harmonischen Ortsbildes sind Fassadenverkleidungen reglementiert.

2. Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen

Mit der Festsetzung von Einfriedungen sollen notwendige Abgrenzungen der privaten Grundstücke ermöglicht werden.

Durch die festgesetzte Ausführung und Höhenbeschränkung in Form von lebenden Heckenbepflanzungen sowie Draht- oder Holzzäunen wird einerseits dem Bedürfnis nach Privatheit Rechnung getragen, andererseits ein städtebaulich unerwünschtes Erscheinungsbild verhindert. Die Beschränkung auf lebende Einfriedungen sowie Draht- oder Holzzäune dient dem baugestalterischen Ziel einer naturnahen Gestaltung.

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Stützmauern getroffen. Regelungen zu Stützmauern werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an Hauswänden zulässig und auf eine Gesamthöhe von 1,0 m je begrenzt. Aufgrund der Störempfindlichkeit im Umfeld des Plangebiets sind Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung

unzulässig. Durch die Festsetzungen wird ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet.

4. Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl von Kfz-Stellplätzen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, um den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr freizuhalten. Gefangene Stellplätze (Stellplätze in zweiter Reihe) in Form von Garagen- oder Carportstellplätzen oder Stellplätze mit einem davor liegenden Stellplatz im Einfahrtbereich eines Grundstücks (erster Stellplatz grenzt an den öffentlichen oder privaten Verkehrsraum an), werden auf die notwendige Mindeststellplatzanzahl angerechnet. Dadurch kann die zusätzliche Versiegelung durch die Zufahrt des zweiten Stellplatzes vermieden werden. Im Sinne der Zufahrtsmöglichkeit der nachzuweisenden Stellplätze ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen, dass mit einem üblichen Kraftfahrzeug auf dem Grundstück gewendet werden kann, sofern der öffentliche oder private Zufahrtsweg zu den notwendigen Stellplätzen länger als 10,00 m ist. Dies gilt nicht bei der Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser).

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

Für eine nachhaltige Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen sowie des nicht verunreinigten Wassers von befestigten Privatflächen werden umfangreiche Festsetzungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers getroffen. Hierdurch sollen die Auswirkungen von Starkregenereignissen minimiert werden. Zudem werden durch die Festsetzungen die Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglichst geringgehalten, indem möglichst viel Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern kann.

6. Niederspannungsfreileitungen

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht zugelassen. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

F Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel

1. Energie

Die geplante Gebäudeausrichtung nach Süden bildet in Verbindung mit der vorhandenen Topografie (Südhang) die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäudeerwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen. Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt auch kompakte Bauweisen zu.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Entwässerungskonzept sieht für das Plangebiet "Brunnfeldstraße" ein Trennsystem vor. Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal in der Brunnfeldstraße abgeleitet. Zur Ableitung des Regenwassers ist ein Regenwasserkanal zur Vorflut „Höllbach“ vorgesehen.

Das Oberflächenwasser der einzelnen Dachflächen wird gemäß der Vorgabe des Bebauungsplanes dezentral zurückgehalten. Der Drosselabfluss darf hierbei 0,5 l/s nicht überschreiten.

Straßenflächen werden über den Regenwasserkanal entwässert. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen ist ein Regenrückhaltebecken im Erschließungsgebiet vorgesehen. Der Abfluss wird über das Becken auf den Abfluss der unversiegelten Flächen reduziert. Der Drosselabfluss beträgt 90,2l/s. Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich.

3. Starkregen

Aufgrund der Topographie (Südhang) ist das Neubaugebiet potentiell durch Starkregenereignisse gefährdet. Auf Grund der Hanglage und der wasserundurchlässigen Böden im Plangebiet kam es in der Vergangenheit immer wieder zu Abflüssen aus dem nördlich liegendem Außengebiet. Daher ist zum Schutz vor Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen im nördlichen Bereich zur freien Landschaft auf den privaten Baugrundstücken ein Damm vorgesehen, der zur einem „kontrollierten“ oberirdischen Wasserabflusses bei Starkregenereignissen führt und die die zukünftigen Gebäude der privaten Baugrundstücke schützt. Zur Ableitung des Außengebietswassers dient der Regenwasserkanal. Auf Grund der Topographie und der Führung des Regenwasserkanals wird zum Teil das Wasser über das Rückhaltebecken geführt, zum Teil wird das Wasser direkt in den „Höllbach“ eingeleitet.

G Planungsdaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha mit folgender Unterteilung:

Wohnbauflächen	1,33 ha
Verkehrsflächen (inkl. Geh- und Radweg)	0,36 ha
Öffentliche Grünfläche (Retention)	0,06 ha
Gesamt	1,75 ha

H Fachplanungen und Untersuchungen

Im Rahmen des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnfeldstraße“ wurden Untersuchungen zum Artenschutz, zu den Schallimmissionen sowie zu Geruchsmissionen durchgeführt. Die Randbedingungen, die den Untersuchungen zu Grunde lagen, gelten weiterhin, da die Planänderung keine Erweiterung oder zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen vorsieht. Zudem betreffen die Änderungen im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung (moderate Nachverdichtung mit Doppel- und Reihenhäusern) innerhalb bereits geplanter Bauflächen. Die ökologische Belastung bleibt gegenüber dem Eingriff durch den rechtskräftigen Bebauungsplan somit unverändert, und es erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung.

Eine Aktualisierung bzw. Neuberechnung ist nicht daher erforderlich. Die Fachgutachten behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

1. Umweltbericht

Der Bebauungsplanänderung „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde, für den bereits ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wurde. Der Umweltbericht empfiehlt die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Brunnfeldstraße“ teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets innerhalb des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße“ zugeordnet.

Dieser Umweltbericht bleibt weiterhin gültig, da durch die aktuelle Planung keine zusätzlichen oder erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung, da sich die vorgesehene Nutzung in dem bereits überplanten Bereich befindet. Alle im ursprünglichen Verfahren festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden entweder bereits vollständig umgesetzt oder befinden sich im fortgeschrittenen Vollzug. Eine erneute Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Auf den Umweltbericht (Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stand 26.09.2024/19.09.2024) im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brunnfeldstraße“ wird verwiesen.

2. Artenschutz

Durch das Büro StadtLandFluss, Nürtingen, wurde im Februar 2024 eine Relevanzprüfung zum Artenschutz durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Totholzkäfer sowie für die Dicke Trespe Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus diesem Grund wurde im September 2024 und November 2024 eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro StadtLandFluss erarbeitet. Die dort enthaltenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ als Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Die dort getroffenen Festsetzungen werden in die Änderung übernommen.

3. Schalltechnische Untersuchung

Zur Untersuchung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde im September/November 2024 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher erarbeitet. Die in der Untersuchung enthaltenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ festgesetzt und im Änderungsbebauungsplan „Brunnfeldstraße, 1. Änderung“ übernommen.

4. Beurteilung der Geruchsmissionen

Zur Untersuchung der Einwirkungen von Geruchsmissionen auf das Plangebiet wurde im September 2024 eine Beurteilung der Geruchsmissionen durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher erarbeitet. Da keine Betroffenheit besteht, sind Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Geruchsmissionssituation nicht erforderlich.

I Gutachten

- Relevanzprüfung zum Artenschutz (Büro StadtLandFluss, Nürtingen), Stand: 27.02.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro StadtLandFluss, Nürtingen), Stand: 19.11.2024
- Natura2000-Vorprüfung (Büro StadtLandFluss, Nürtingen), Stand: 24.09.2024
- Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen), Stand: 18.09.2024/18.11.2024
- Beurteilung der Geruchsmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen), Stand: 23.09.2024

J Aufstellung

Aufstellung:

Gemeinde Walddorfhäslach

Walddorfhäslach, den

Silke Höflinger, Bürgermeisterin