



Gemeinde Nufringen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Gansäcker“



Begründung, Stand 15.10.2024

Gemeinde Nufringen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Gansäcker“

Auftraggeber:

Gemeinde Nufringen
Herr Bürgermeister Ingolf Welte
Hauptstraße 28
71154 Nufringen
Tel. +49 7032 9680-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2172
Fax +49 711 6454-2228
www.kommunalentwicklung.de
Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, 15.10.2024

Inhalt

A.	Planungsvorhaben.....	3
1.	Lage und Beschreibung der Gemeinde Nufringen	3
2.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
3.	Ziele der Planung.....	3
4.	Übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bedarf an Wohnbauflächen	6
5.	Plangebiet	7
5.1	Lage und Beschreibung.....	7
5.2	Wasserrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
5.3	Einfluss der geplanten Neubebauung auf die Hochwassersituation unterstrom.....	9
5.4	Eigentumsverhältnisse	9
5.5	Verkehrerschließung	9
6.	Bebauungsplanverfahren	10
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	10
6.2	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	11
6.3	Rechtsverfahren.....	11
7.	Städtebauliche Zielsetzung.....	11
8.	Flächenberechnung	11
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.	Art der baulichen Nutzung	12
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	12
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	13
2.3	Bezugshöhen.....	14
3.	Bauweise.....	14
4.	Stellung der baulichen Anlagen	14
5.	Überbaubare Grundstücksfläche	15
6.	Flächen für Nebenanlagen	15
7.	Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen	16
8.	Flächen für Garagen und Stellplätze	16
9.	Verkehrsflächen.....	16
10.	Ein- und Ausfahrverbote.....	16
11.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	17
12.	Versorgungsflächen	17
13.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsfläche).....	17
14.	Öffentliche Grünflächen.....	17

15.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
15.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	17
15.2	Artenschutzmaßnahmen	17
15.3	Bodenschutzmaßnahmen.....	18
15.4	Wasserdurchlässige Beläge	18
15.5	Niederschlagswasser von Privatgrundstücken.....	18
16.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	18
C.	Örtliche Bauvorschriften.....	21
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen.....	21
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21
1.2	Dachformen und Dachaufbauten	21
1.3	Dachdeckung.....	21
2.	Werbeanlagen	22
3.	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	22
4.	Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen.....	22
5.	Gestaltung der Freiflächen	23
6.	Stellplatzverpflichtung	24
7.	Niederspannungsfreileitungen	24
D.	Fachplanungen und Untersuchungen	25
1.	Artenschutz.....	25
2.	Baugrunduntersuchung.....	26
3.	Verkehrsuntersuchung	28
E.	Umweltbericht	29
F.	Gutachten.....	30
G.	Aufstellung.....	31

A. Planungsvorhaben

1. Lage und Beschreibung der Gemeinde Nufringen

Die Gemeinde Nufringen liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Böblingen im Bundesland Baden-Württemberg, knapp drei Kilometer von Herrenberg und rund zwölf Kilometer von Böblingen entfernt. Sie befindet sich in der Region Stuttgart an der Entwicklungsachse Stuttgart-Horb und gehört zur europäischen Metropolregion Stuttgart.

Erstmals urkundlich erwähnt 1182, erreicht Nufringen heute eine Einwohnerzahl von ca. 5.870 bei einer Gemarkungsfläche von insgesamt 10,04 km². Die Gemeinde liegt im oberen Gäu auf einer Höhe von ca. 460 m über NHN und grenzt im Süden an den Naturpark Schönbuch an.

Nufringen ist durch die B 14 und die naheliegende A 81 direkt an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. Anschlüsse an den ÖPNV bestehen durch die S-Bahnlinien S 1 und S 11 sowie die Buslinie 753 des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS).

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Lage an der Entwicklungsachse sowie der bevorzugten naturräumlichen Umgebung ist die Nachfrage bei steigenden Bevölkerungszahlen nach Wohnraum sehr hoch. In Nufringen befinden sich gegenwärtig nur noch zwei Wohnbaugrundstücke im Eigentum der Gemeinde zur Veräußerung an private Interessenten. Die weiteren unbebauten Wohnbaugrundstücke befinden sich alle in privatem Eigentum und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Um der anhaltenden hohen Nachfrage gerecht werden zu können, sollen weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Im Rahmen einer Untersuchung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH zu Flächenpotenzialen für die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Nufringen wurden mögliche Flächen für Siedlungserweiterungen ermittelt, die für die kurzfristige Entwicklung geeignet sind. Auf Grund der Begrenzung des bestehenden Siedlungskörpers im Südosten durch die B 14 und der Lage einer großen Gewerbebaufläche (Gründen) im Nordosten sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen im Wesentlichen auf einen nördlichen Teilbereich sowie den Westen des Siedlungskörpers beschränkt.

3. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gansäcker“ mit einer Größe von ca. 1,97 ha und dem nördlich angrenzenden Gebiet „Hinterer Steig Süd“ mit einer Größe von ca. 1,86 ha werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,83 ha geschaffen. Mit beiden Baugebieten wird eine behutsame Erweiterung der bestehenden Wohngebiete vorgenommen und der nordwestliche Ortsrand der Gemeinde Nufringen arrondiert. Das südlich gelegene Gebiet „Gansäcker“ soll im Süden entlang dem Wehlinger Graben die erforderliche Retentionsfläche für beide Gebiete aufnehmen. Eine zeitgleiche Entwicklung beider Gebiete wird daher angestrebt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Nufringen liegt im Ballungsraum der Landeshauptstadt Stuttgart. Somit ist für die Gemeinde Nufringen der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart 2009 maßgebend. Die Gemeinde Nufringen ist im Regionalplan als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum“ eingestuft.

Entsprechend den Vorgaben mit einer Wohndichte von 60 Einwohnern/ha Bruttobauland soll im ca. 1,97 ha großen Baugebiet Wohnraum für mindestens 119 Einwohner geschaffen werden. Bei einer in Nufringen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit sollen durch das Baugebiet mindestens 54 neue Wohneinheiten in Form von Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan nachrichtlich als Landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur Stufe II gemäß Flurbilanz, hellgelb) dargestellt. Gleichzeitig ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt (braune Schraffur). Es handelt sich um Kern- und Verbindungsflächen aus der Kulisse des Regionalen Biotopverbundes 2007. Dieser entspricht nicht dem aktuellen landesweiten Fachplan Biotopverbund Offenland.

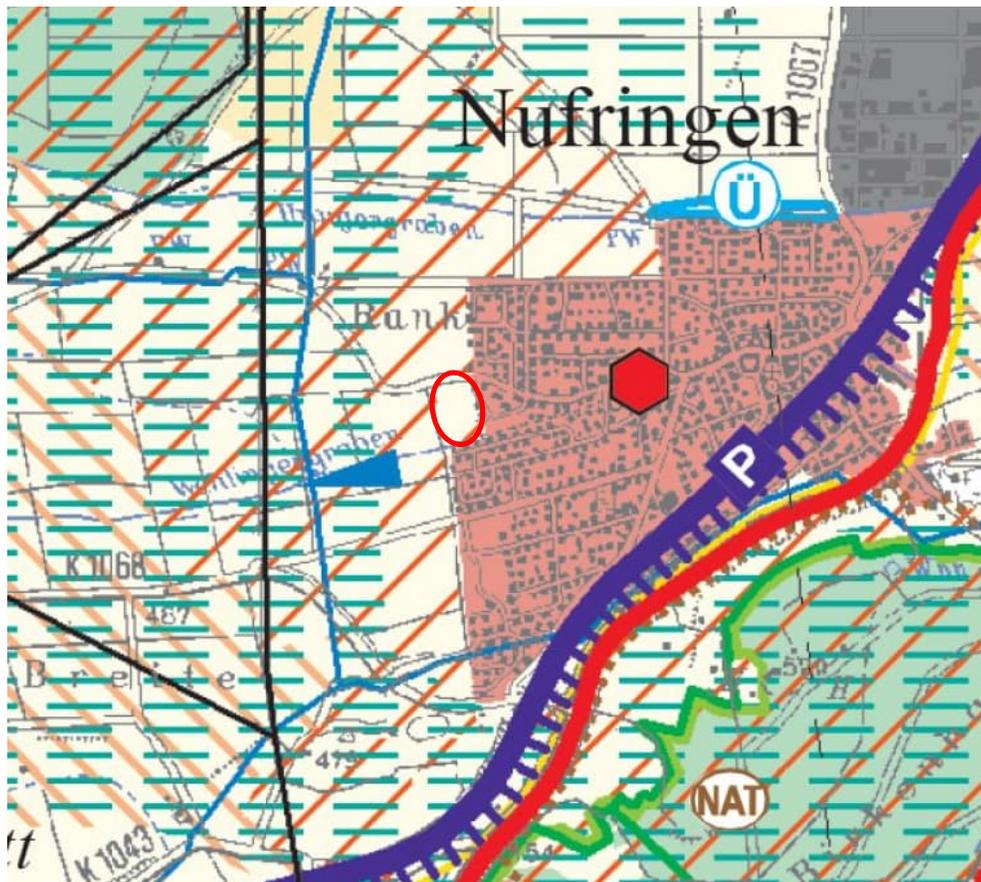


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart

4.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg wurde am 18.11.1994 rechtskräftig. Der nördliche Bereich des Gebiets „Gansäcker“ ist mit einer Fläche von ca. 1,29 ha als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebiets mit einer Fläche von ca. 0,68 ha ist als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt.

Die städtebaulich nur bedingt nachvollziehbare Ausgrenzung des südlichen Teilbereichs in der Darstellung des Flächennutzungsplans begründet sich aus dem seinerzeit nicht nachweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen sowie der Berücksichtigung der Wasserschutzzone III A.

Die Kinzigstraße führt aus dem östlich gelegenen Wohngebiet an den Gebietsrand und soll in das Gebiet hinein verlängert und zur Erschließung herangezogen werden. Darüber hinaus erfordert die Topographie die Verortung der Retentionsfläche der Gebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ am südlichen Gebietsrand entlang dem Wehlinger Graben. Die Fläche für Landwirtschaft wird daher für die Gebietsentwicklung in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg, rechtskräftig seit 18.11.1994

4.3 Bedarf an Wohnbauflächen

Der Bedarf an Wohnraum hat sich insbesondere im Verlauf der letzten 10 Jahre unter anderem durch den privilegierten Gewerbestandort in Nufringen im Raum Stuttgart entlang der B 14 und der naheliegenden A 81 deutlich erhöht. Im Gegenzug stehen dem freien Markt nur noch zwei gemeindeeigene Baugrundstücke in Nufringen zur Verfügung. Brachflächen sowie Konversionsflächen für Maßnahmen der Innenentwicklung sind zugunsten von Wohnungsbau in Nufringen nicht vorhanden. Zur Aufrechterhaltung und Stärkung des Gewerbestandorts Nufringen ist der resultierende Bedarf an Wohnraum zu decken, nicht zuletzt, um Pendlerbewegungen zu vermeiden und die Identität der Gemeinde Nufringen zu stärken.

Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können, entschied sich die Gemeinde, sämtliche Flächen durch ein Grunderwerbsverfahren mit einem echten Erschließungsträger (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH) in das Eigentum zu bekommen. Dadurch soll gesichert werden, dass die Gemeinde die Grundstückspreise der künftigen Wohnbauplätze steuern sowie die Nutzung und Überbauung der Flächen gewährleisten kann. Die Gemeinde sichert damit, dass die Baugrundstücke vollständig für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden und keine Leerstände der Grundstücke entstehen können.

Seitens der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird für die Gemeinde Nufringen eine Interessentenliste für den Bedarf an Wohngebäuden sowie Wohnungen geführt. Der aktuelle Stand beträgt 208 Interessenten aus der Einwohnerschaft der Gemeinde Nufringen und in Summe mit den auswärtigen Anfragen 416 Interessenten. Dies übersteigt die Anzahl der möglichen Wohneinheiten beider geplanter Gebiete bei Weitem.

Mit der Entwicklung der Gebiete „Gansäcker“ und „Hinterer Steig Süd“ werden für die Gemeinde dringend erforderliche Wohnbauflächen bereitgestellt.

5. Plangebiet

5.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet „Gansäcker“ befindet sich im Nordwesten des Siedlungsgebiets der Gemeinde Nufringen und weist eine Größe von ca. 1,97 ha auf. Im Osten schließt bestehende Wohnbebauung und im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden verläuft der Wehlinger Graben, an den die bestehende Wohnbebauung von Süden her heranführt. Im Norden grenzt das geplante Wohngebiet „Hinterer Steig Süd“ an.

Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und liegt an einem südexponierten Hang mit einem Gefälle von ca. 3 - 7 %. Der Planbereich befindet sich nicht in einem für den Biotopverbund bedeutenden Bereich.

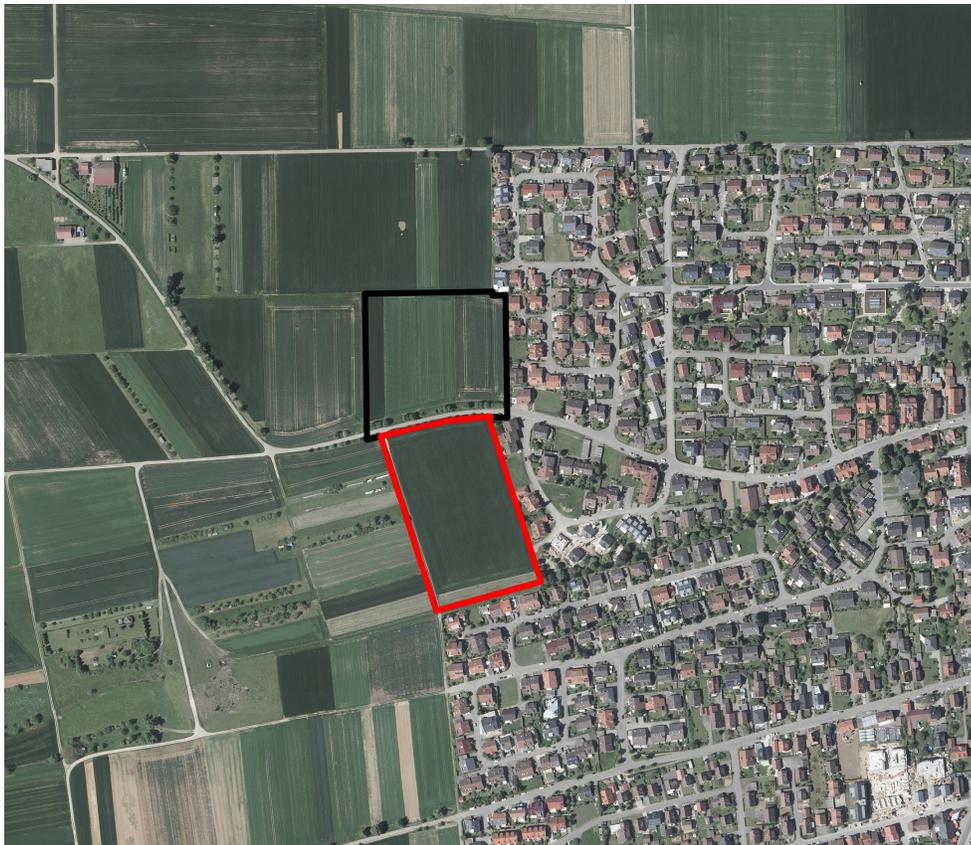


Abbildung 3: Plangebiet „Gansäcker“ (Quelle: LUBW)

5.2 Wasserrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet „Gansäcker“ liegt nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet).

Entlang dem Wehlinger Graben im Süden des Gebiets bestehen Überflutungsflächen für 100-jährliche und extreme Hochwasserereignisse. Damit befindet sich eine Teilfläche des südlichsten Grundstücks, Flst.-Nr. 1564, in einer HQ-Extrem Überflutungsfläche. In der Planzeichnung sind sowohl die HQ100- als auch die HQ-Extrem-Flächen nachrichtlich dargestellt.

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III B.



Konturlinie Überflutungsflächen

- HQ10
- HQ100
- HQ-Extrem

Wasserschutzgebietszone

- Zone I und II bzw. II A
- Zone II B
- Zone III und III A
- Zone III B

Abbildung 4:

Überflutungsflächen und Wasserschutzgebietszonen
(Quelle: LUBW)

5.3 Einfluss der geplanten Neubebauung auf die Hochwassersituation unterstrom

Da Nufringen in der Vergangenheit mehrfach durch Starkregen betroffen war, ist aus Sicht der Gemeinde sicherzustellen, dass keine Verschlechterung der Hochwasser-Situation durch die geplanten Gebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ in der Ortslage entsteht. Bereits in den Jahren 2015 und 2016 wurden von Wald+Corbe Flussgebietsuntersuchungen unter Einbeziehung der Außenbereichsflächen für Nufringen durchgeführt. Es wurde für Nufringen eine Hochwasser-Schutzkonzeption ausgearbeitet, die stufenweise umgesetzt wird. Das Ziel ist, durch die Maßnahmen einen innerorts 100-jährlichen Hochwasser-Schutz herzustellen.

Darauf aufbauend wurde im Jahr 2021 durch Wald+Corbe geprüft, ob die geplanten Neubaugebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation in Nufringen führen.

Der Oberflächenabfluss des Außengebietes (Hangwasser) von Nordwesten und das in den geplanten Neubaugebieten selbst anfallende Niederschlagswasser wird in ein geplantes Regenrückhaltebecken parallel zum Wehlinger Graben im Süden des Gebietes eingeleitet. Die gedrosselte Einleitung soll unmittelbar oberhalb des bestehenden Verdolungseinlaufs in den Wehlinger Graben erfolgen. Im Falle der vorgesehenen ungesteuerten Beckenabgabe ist ein Rückhaltevolumen von ca. 1.000 m³ bereitzustellen. Die (maximale) Abgabe aus dem Becken entspricht dabei mit 77 l/s dem derzeit 100-jährlichen (natürlichen) Zufluss aus der NBG-Fläche in den Wehlinger Graben.

Zusammenfassung des Erläuterungsberichts von Wald+Corbe von April 2021

Das anfallende Niederschlagswasser des in Nufringen geplanten Neubaugebiets Gansäcker (*Anmerkung: gemeint sind beide Gebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“*) soll über ein Trennsystem in den Wehlinger Graben eingeleitet werden. Infolge der Versiegelung und einer schnelleren Ableitung über das Kanalnetz kommt es zu höheren Zuflüssen in den Wehlinger Graben. Im Rahmen der Untersuchung wurden unterschiedliche Rückhaltelösungen entwickelt, durch die sich der Hochwasser-Schutz in Nufringen infolge erhöhter Zuflüsse aus den Neubaugebieten nicht verschlechtert. Die Auslegung der Rückhaltelösungen erfolgte dabei auf die für Fragen des Hochwasser-Schutzes i.d.R. maßgebenden 100-jährlichen Hochwasser-Ereignisse.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst 13 Flurstücke. Diese befinden sich bis auf die kommunalen Grundstücke im Besitz der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, die von der Gemeinde Nufringen als echter Erschließungsträger für das Gebiet „Gansäcker“ beauftragt ist.

5.5 Verkehrserschließung

Nufringen ist durch die B 14 und die nahegelegene A 81 gut an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. Anschlüsse an den ÖPNV bestehen durch die S-Bahnlinien S 1 und S 11 sowie die Buslinie 753 des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS). Das Plangebiet wird über die Oberjesinger Straße von Norden her und über die Kinzigstraße im südlichen Bereich von Osten her angebunden.

6. Bebauungsplanverfahren

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gansäcker“ umfasst eine Fläche von ca. 1,97 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flst.-Nr. 1695 (Oberjesinger Straße).
- Im Osten durch die Flurstücke, Flst.-Nrn. 4812, 4813, 4814, 4815, 4816, 4818, 4820 (Kinzigstraße), 4831 und 4831/1.
- Im Süden durch das Flst.-Nr. 2682/1 (Wehlinger Weg).
- Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, Flst.-Nrn. 1578, 1577, 1576, 1575, 1574, 1573, 1572, 1571, 1570, 1568, 1567, 1566, 1565.

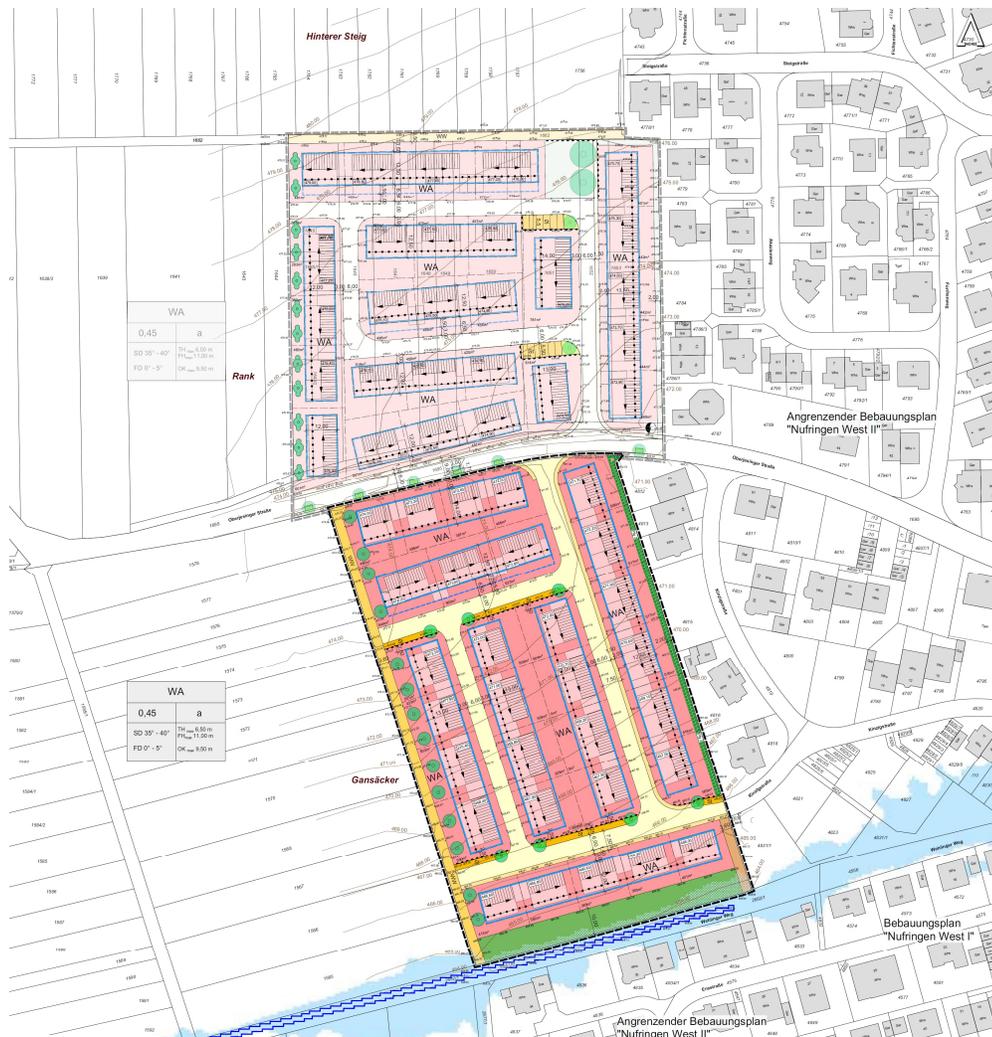


Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Gansäcker“

6.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

6.3 Rechtsverfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan „Gansäcker“ wird gemäß den §§ 2 - 4 BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

7. Städtebauliche Zielsetzung

Das ca. 1,97 ha große Plangebiet „Gansäcker“ soll gemeinsam mit dem Gebiet „Hinterer Steig Süd“ mit ca. 1,86 ha zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Einwohner und Arbeitnehmer der Gemeinde Nufringen dienen. Das Gesamtgebiet arrondiert den nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Nufringen.

Die vorgesehene Gebietsabgrenzung des Wohngebiets „Gansäcker“ nimmt im südlichen Bereich die erforderliche Retentionsfläche für beide Baugebiete entlang dem Wehlinger Graben auf.

Im südlichen Bereich bildet die Verlängerung der bestehenden Kinzigstraße neben der Oberjesinger Straße von Norden die zweite Gebietsanbindung von Osten her. Um künftige städtebauliche Erweiterungen Richtung Westen zu ermöglichen, werden Straßenanbindungen vorgesehen, die zunächst als Sackstraßen am bestehenden Wirtschaftsweg enden werden.

Im Baugebiet „Gansäcker“ sollen ca. 54 neue Wohneinheiten in Form von Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Die vorgegebenen Baustreifen sollen flexible Einteilungen der Grundstücke nach dem tatsächlichen Bedarf ermöglichen. Im Westen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. In Richtung Osten schirmt ein Pflanzgebotsstreifen das geplante Wohngebiet ab.

8. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,97 ha mit folgender Unterteilung:

Bauflächen

Wohnbauflächen	14.614 m ²	= 74,22 %
Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Stellplätze)	3.226 m ²	= 16,38 %
Verkehrsgrün	60 m ²	= 0,31 %
Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg	770 m ²	= 3,91 %
Retentionsflächen	1.019 m ²	= 5,18 %
Gesamt	19.689 m²	= 100,0 %

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Zulässig sind außer Wohngebäuden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit sollen gebietsbezogene Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie Einrichtungen zur Kontaktpflege von Senioren und gebietsbezogene gesundheitliche sowie sportliche Einrichtungen für die Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht werden.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes zu stärken und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festzusetzen, dass die Vorgaben des Regionalplans mit einer Wohndichte von mindestens 60 Einwohnern/ha Bruttobauland erfüllt werden können. In dem ca. 1,97 ha großen Baugebiet ist damit Wohnraum für mindestens 119 Einwohner zu schaffen. Bei einer in Nufringen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit sind für das Baugebiet mindestens 54 neue Wohneinheiten zu schaffen. Mit den Vorgaben des Regionalplans soll der Verbrauch von Außenbereichsflächen für die Baulandschaffung minimiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aufgrund der Vorgaben des Regionalplans gegenüber den 40 bis 50 Jahre alten südlich und östlich gelegenen Baugebieten zu erhöhen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf 0,45 festgesetzt und übertrifft damit den Orientierungswert von § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet geringfügig. Damit sollen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen möglichst effizient für alle Bauweisen genutzt werden können.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen dienen der verträglichen Einbindung des Wohngebiets in das Orts- und Landschaftsbild unter der Gewährleistung der erforderlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Gebäude erhalten mit den vorliegenden Festsetzungen die Möglichkeit zweigeschossig zuzüglich Satteldach oder Staffeldachgeschoss zu bauen. Damit ist ein Geschoss mehr möglich als es bei den südlichen und östlichen bestehenden Wohngebieten der Fall war, um die Vorgaben des Regionalplans erfüllen zu können.

Gebäude mit Satteldach

Bei Gebäuden mit Satteldach gelten die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die zulässige Traufhöhe von 6,50 Metern soll zwei Vollgeschosse und einen kleinen Kniestock im Dachgeschoss ermöglichen. Die Firsthöhe von 11,00 Metern soll bei einer Gebäudetiefe von 12,00 Metern zu einer Dachneigung zwischen 35° und 40° führen.

Gebäude mit Flachdach

Als maximale Höhe baulicher Anlagen bei Flachdächern gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Attika (OK) des obersten Geschosses. Bei der Errichtung von drei Geschossen ist das oberste Geschoss als Staffeldachgeschoss durchgängig um mindestens 2,50 Meter von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses an einer gemäß Planeinschrieb definierten Gebäudelängsseite einzurücken. Damit soll die Gebäudehöhe insbesondere gegenüber der Bestandsbebauung sowie zur freien Landschaft verträglich nach unten gestaffelt werden. Soweit kein drittes Geschoss errichtet wird, muss das zweite Geschoss der Flachdachgebäude nicht eingerückt werden.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 Meter überschritten wird. Damit soll der erforderliche Spielraum für technische Anlagen eingeräumt werden.

Anlagen für regenerative Energien

Um die Nutzung von Anlagen für regenerative Energien zu fördern, sind diese von den maximal festgesetzten Höhenbegrenzungen ausgenommen.

2.3 Bezugshöhen

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäude werden damit an die topographischen Gegebenheiten und Erschließungsstraßen angepasst.

Eine Bindung an die Erdgeschossfußbodenhöhe besteht nicht um die Flexibilität bei der Gebäudeplanung nicht einzuschränken.

Werden Grundstücke abweichend von den unverbindlich geplanten Grundstücksgrenzen gemäß Planeinschrieb geteilt oder zusammengefasst, sind die Bezugshöhen auf Basis der festgesetzten Bezugshöhen sowie der geplanten Straßenhöhen an den Gebäudemittelpunkten zu interpolieren. Bei entsprechendem Geländeverlauf können sie für Doppelhäuser und Hausgruppen gestaffelt werden. Diese Festsetzung soll ein zu starres Festhalten an den Bezugshöhen vermeiden, wenn die Möglichkeit genutzt wird, Grundstücke abweichend von der unverbindlichen Planung der Grenzen zuzuschneiden, sowie von der Aufteilung der Grundstücke in Doppelhäuser und Reihenhäuser Gebrauch gemacht wird. Insbesondere die Bezugshöhen der Baustreifen, die mit dem Hang fallen, sollen hiermit der Topographie und der Straßenhöhe entsprechend angepasst werden können.

3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, die Gebäudelänge ist jedoch auf 30 Meter begrenzt.

Damit soll eine Grundstückseinteilung z. B. für bis zu 5 Reihenhäuser ermöglicht, jedoch zu massive Gebäudestrukturen verhindert werden, die die kleinteilige Körnung der umliegenden Bebauung städtebaulich empfindlich stören würden.

Es sind alle Bauweisen – Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen – zulässig um flexibel auf den Bedarf und den Markt reagieren zu können.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen von Gebäuden mit Satteldach sind entsprechend den Planeinschrieben für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Damit sollen ruhige Strukturen geschaffen werden, die harmonisch in die Topographie integriert werden.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Einrückung des Staffeldachgeschosses entsprechend den Planeinschrieben gegenüber der Außenwand zwingend einzuhalten um die Gebäudehöhe insbesondere gegenüber der Bestandsbebauung sowie zur freien Landschaft verträglich nach unten zu staffeln.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt, die über die geplanten Grundstücksgrenzen hinweg Baustreifen bilden. Dadurch wird eine flexible Grundstücksaufteilung nach den tatsächlichen Bedarfen gewährleistet und der Möglichkeit entsprochen, vorläufige Grundstücksgrenzen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen verändern zu können.

Durch die Festsetzung von Baustreifen dürfen Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 Satz 2 LBO mit einer Breite bis zu 5,00 Meter ohne Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den überbaubaren Grundstücksflächen auf 2,00 Meter an die Nachbargrenzen heranrücken, da es sich um überbaubare Flächen handelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberirdisch, um Tiefgaragen über die Gebäudetiefen hinweg zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind diese bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen. Unterirdische Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein, um eine Gebietsdurchgrünung zu gewährleisten. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung beträgt 0,40 Meter, hiervon ausgenommen sind Terrassen.

Pro Grundstück kann die Errichtung einer Terrassenüberdachung bis zu 15 m² Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Soweit sie zugelassen wird, hat sie einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Meter einzuhalten um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

6. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie als Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20 m³ beabsichtigt sind, nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um durchgängige und qualitativ hochwertige Freiräume zu ermöglichen.

Pro Grundstück kann ein Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO als Nebenanlage, z. B. eine Geschirrhütte, mit bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen werden. Es ist damit ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten, um ein offenes Erscheinungsbild der Vorgärten zu gewährleisten.

Flächen für Abfallbehälter haben einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen von 0,50 Metern einzuhalten, um eine Begrünung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu ermöglichen.

7. Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Flachdächern errichtet werden, sind ohne gestalterische Einschränkungen über der Dachbegrünung zulässig. Die Funktion der Dachbegrünung darf dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Dies liegt in der Eigenverantwortung der Bauherren.

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Satteldächern errichtet werden, sind mit gleicher Neigung in die Dachflächen zu integrieren oder abstandsfrei auf diesen aufzubringen, um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

8. Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baufenster, die als Baustreifen über die Grundstücksgrenzen hinweg geführt sind, zulässig um ein offenes städtebauliches Erscheinungsbild der Vorgärten zu gewährleisten.

In den Bereichen der 6,50 Meter tiefen südlich ausgerichteten Vorgärten dürfen Garagen und Carports auch vor die Hauptgebäude mit einem Abstand von mindestens 3,00 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen vor die überbaubaren Grundstücksflächen rücken. Damit soll eine Gleichbehandlung für alle Grundstücke gewährleistet sowie verhindert werden, dass unnötige Versiegelungsflächen erforderlich werden. In der Planzeichnung sind entsprechende Baufenster für Garagen und Carports ausgewiesen.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Baufenster bestmöglich Ihrer Zweckbestimmung gemäß nutzen und dennoch die erforderliche Anzahl an Stellplätzen herstellen zu können.

9. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich und kann im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden.

Für die Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich. Für die Ermittlung der Höhenlagen bzw. der Bezugshöhen der Grundstücke wurden geplante Höhen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

10. Ein- und Ausfahrverbote

Es sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um eine Überfahung von öffentlichen Stellplätzen und Grünflächen zu Privatgrundstücken zu verhindern, da diese dann nicht mehr zweckgemäß genutzt werden könnten.

11. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Unterirdische Stützbauwerke und Böschungen sind bei entsprechender baulicher Notwendigkeit zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden. Durch die getroffenen Festsetzungen soll die Errichtung des Straßenkörpers entlang der Privatgrundstücke erleichtert werden.

12. Versorgungsflächen

Im Gebiet „Gansäcker“ nicht vorhanden. In der Planzeichnung ist der Bebauungsplan „Hinterer Steig Süd“ nachrichtlich in geringer Farbtintensität mit dargestellt. Damit sind die Inhalte dieses Bebauungsplans ebenfalls erkennbar.

13. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsfläche)

Der südliche Gebietsbereich ist mit einer Breite von 10,0 Meter als Retentionsfläche für die Regenwasserableitung der Baugebiete „Gansäcker“ und „Hinterer Steig Süd“ festgesetzt. Die Regenrückhaltung erfolgt unterirdisch. Die Fläche wird als extensive Wiese angelegt und soll eine gestalterische Wirkung als Grünfläche entfalten. Als Kompensationsmaßnahme wird auf der Fläche außerdem eine ca. 0,95 m hohe und ca. 100 m lange Trockenmauer aus Natursteinen errichtet.

14. Öffentliche Grünflächen

Im Gebiet „Gansäcker“ nicht vorhanden. In der Planzeichnung ist der Bebauungsplan „Hinterer Steig Süd“ nachrichtlich in geringer Farbtintensität mit dargestellt. Damit sind die Inhalte dieses Bebauungsplans ebenfalls erkennbar.

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

15.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen planungsrechtlich festgesetzt.

15.2 Artenschutzmaßnahmen

Zum Schutz von Vögeln ist die Rodung von Bäumen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Zum Schutz von Vögeln sind großflächige Verglasungen ab einer Fläche von 2 m² sowie Verglasungen, durch die Vögel die Vegetation dahinter sehen könnten (Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge) durch die Verwendung geeigneter Verglasungen bzw. flächiger Markierungen für diese sichtbar zu machen.

15.3 Bodenschutzmaßnahmen

Für den Bodenschutz sind durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosen Oberboden anzudecken sowie abgegrabene, nicht bebaute Flächen mit mindestens 50 cm humosen Oberboden anzudecken.

15.4 Wasserdurchlässige Beläge

Um zugunsten des Wasserhaushalts eine möglichst weitreichende Versickerung von Niederschlägen zu gewährleisten, sind offene Stellplätze für PKW versickerungsoffen mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, o. ä. herzustellen, soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegensprechen. Auch der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

15.5 Niederschlagswasser von Privatgrundstücken

Für eine nachhaltige Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen sowie des nicht verunreinigten Wassers von befestigten Privatflächen ist Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist daher eine Zisterne mit einem Volumen von 1 m³ einzubauen. Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

16. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, um die Bauvorhaben städtebaulich einzubinden sowie Natur und Landschaft zu schützen.

Zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen und zur Gebietsbegrünung sind die nicht überbauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Aus klimatischen Gründen und zum Erhalt von Artenvielfalt sind die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) unzulässig.

Die hergestellte festgesetzte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die festgesetzten Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen.

PFG 1: Festsetzung von Einzelbäumen

Bepflanzung der Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum aus der Pflanzenliste in Teil E zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ortsrandeingrünung

Auf den privaten Baugrundstücken am Westrand sind an den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten hochstämmige Obstbäume oder Laubbäume aus der Pflanzenliste in Teil E zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind bis zu 5,00 Meter verschiebbar, um planerischen Spielraum zu ermöglichen.

Die Bäume gemäß den eingetragenen Standorten in der Planzeichnung werden auf die erforderliche Bepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

Einzelbäume auf öffentlicher Fläche

Gemäß den eingetragenen Standorten in der Planzeichnung erfolgt die Anpflanzung von Laubbäumen nach den Pflanzenlisten in Teil E.

PFG 2: Festsetzung von Großsträuchern

Im Gebiet „Gansäcker“ nicht vorhanden. In der Planzeichnung ist der Bebauungsplan „Hinterer Steig Süd“ nachrichtlich in geringer Farbtintensität mit dargestellt. Damit sind die Inhalte dieses Bebauungsplans ebenfalls erkennbar.

PFG 3: Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzgebotsfläche PFG 3 am Ostrand des Baugebietes ist als Gras-Kraut-Fläche mit Sträuchern aus der Pflanzenliste in Teil E anzulegen, um eine harmonische Abgrenzung zur Bestandsbebauung zu erreichen.

PFG 4: Begrünung der Dächer

Die Begrünung von Flachdächern wird auf einer Fläche von mindestens 75 % mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm festgesetzt. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

Zum Schutz der Umwelt ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Satteldächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen um Spielräume in Planung und Nutzung einzuräumen.

PFG 5: Retentionsfläche am Wehlinger Graben

Die Retentionsfläche am Wehlinger Graben ist durch die Ansaat einer artenreichen Samenmischung aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ als extensive Wiese anzulegen und durch zweimalige Mahd (erste Mahd im Juni, zweite Mahd ab August) mit Abräumen des Mähguts zu pflegen.

Durch diese naturnahe Gestaltung der Fläche soll sichergestellt werden, dass sie auch weiterhin als Wanderweg für Amphibien und Reptilien dienen kann.

C. 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 Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind zu Gunsten der Außenwirkung und der städtebaulichen Konzeption des Gebiets unzulässig.

1.2 Dachformen und Dachaufbauten

Es sind Satteldächer mit 35° - 40° Dachneigung zulässig sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5°. Diese Festsetzungen sollen einerseits ein harmonisches Ortsbild gewährleisten und andererseits unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung tragen.

Um ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Satteldächern sind zulässig, zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Abmessungen reguliert.

Auf Flachdächern sind begrenzt technische Aufbauten sowie Aufbauten zur Belichtung und Belüftung zulässig, um planerischen Spielraum einzuräumen.

Garagendächer und Carports sind, soweit sie nicht in das Hauptdach integriert sind, aus gestalterischen Gründen und zum Schutz von Natur und Umwelt nur mit begrünten Flachdächern zulässig.

1.3 Dachdeckung

Satteldächer

Zugunsten eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind die Dacheindeckungen von Satteldächern sowie ihrer Nebendächer reglementiert.

Flachdächer

Um die Bauvorhaben städtebaulich einzubinden sowie Natur und Landschaft zu schützen, wird die Begrünung von Flachdächern auf einer Fläche von mindestens 75 % festgesetzt. Dadurch kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

Zum Schutz der Umwelt ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Satteldächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen, um Spielräume in Planung und Nutzung einzuräumen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an Hauswänden zulässig und auf eine Größe von 1,00 Meter x 1,00 Meter je Grundstück 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.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit den Festsetzungen über Abgrabungen und Aufschüttungen werden einerseits topographische Veränderungen minimiert und andererseits eine flexible Umsetzung der Bauvorhaben gewährleistet.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die Freiflächen der Grundstücke und nicht auf die Gebäude selber oder auf deren Bauphase.

Die Erschließungsseite der Gebäude darf bis zum Hausgrund auf Höhe der angrenzenden Straßenoberfläche abgegraben werden. Pro Gebäude darf eine Tiefgaragenzufahrt in einem für ihre Funktion erforderlichen Maße abgegraben werden. Damit soll den unterschiedlichen Höhenlagen der Straßen im Übergang zu den Privatgrundstücken Rechnung getragen und der Bau von Tiefgaragen ermöglicht werden.

Sonstige Abgrabungen sind bis zu 1,00 Meter gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig. Von dieser Begrenzung ausgenommen ist die erforderliche Abgrabung für einen Kellerzugang pro Grundstück.

Aufschüttungen sind bis zu 1,50 Meter gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig. Insbesondere die südliche Gebäudezeile, die zur Retentionsfläche gerichtet ist, soll damit die Möglichkeit erhalten die Höhendifferenz zwischen Straßenseite und Retentionsfläche topographisch bewältigen zu können.

4. Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen

Durch die getroffenen Festsetzungen soll das Plangebiet verträglich in das Ortsbild eingebunden werden und ein qualitativ hochwertiges und durchgrüntes Gebiet geschaffen werden.

Von öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ist mit Zäunen und Hecken ein Abstand von mindestens 0,50 Metern einzuhalten, um Konflikte zu vermeiden. Davon ausgenommen sind Gehwege und Parkierungstreifen.

Einfriedungen:

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, einschließlich Gehwegen und Parkierungstreifen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind diese mit einer Höhe von maximal 1,80 Meter zulässig.

Außerdem sind blickdurchlässige Zäune mit einer Höhe von maximal 1,00 Meter zulässig.

Mauern:

Mauern sind als notwendige Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,00 Meter zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Gehwegen und Parkierungstreifen, sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen haben diese einen Abstand von mindestens 0,50 Metern einzuhalten.

Eine Bepflanzung auf notwendigen Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen, einschließlich Gehwegen und Parkierungstreifen, sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ist mit einer maximalen Höhe von 0,80 Metern bzw. bis zu einer Gesamthöhe von Mauer und Bepflanzung von 1,80 Metern zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzelemente ab dem Hausgrund mit einer Länge von maximal 3,00 Metern und mit einer Höhe von maximal 2,00 Metern zulässig.

5. Gestaltung der Freiflächen

Zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen und zur Gebietsbegrünung sind die nicht überbauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Aus klimatischen Gründen und zum Erhalt der Artenvielfalt sind die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) unzulässig.

Pro Grundstück kann die Errichtung einer Terrassenüberdachung bis zu 15 m² Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Soweit sie zugelassen wird, hat sie einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten, um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Pro Grundstück kann ein Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO als Nebenanlage, z. B. eine Geschirrhütte, mit bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen werden. Es ist damit ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten, um ein offenes Erscheinungsbild der Vorgärten zu gewährleisten.

Flächen für Abfallbehälter haben einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen von 0,50 Metern einzuhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Gehwegen und Parkierungstreifen, sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind diese durch geeignete Bepflanzung blickdicht einzugrünen, um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Um zugunsten des Wasserhaushalts eine möglichst weitreichende Versickerung von Niederschlägen zu gewährleisten, sind die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Auch der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

6. Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl von Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen werden bedarfsgerecht in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen festgesetzt, um den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr freizuhalten und den Fahrradverkehr zu fördern.

Die Berechnung der Wohnflächen zur Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen erfolgt ohne Berücksichtigung von Terrassen und Balkonen, da diese Flächen die Anzahl der Bewohner nicht erhöhen.

7. 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.

D. Fachplanungen und Untersuchungen

1. Artenschutz

Die faunistische Relevanzprüfung vom 10.07.2020 kam zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet Brutmöglichkeiten für Bodenbrüter des Offenlandes (z. B. Feldlerchen), potenziellen Jagdlebensraum für Fledermäuse, Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen und möglicherweise für Nachtkerzenschwärmer bietet, die weiter untersucht worden sind.

Die darauffolgende faunistische Untersuchung ergab, dass es im Untersuchungsjahr keine Brutvögel in dem Gebiet gab, und dass die vorhabenbedingten Störungen keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Vogelpopulationen in angrenzenden Lebensräumen erwarten lassen. Damit sich bis zum Beginn der Baumaßnahmen keine Bodenbrüter ansiedeln, sollte der Oberboden außerhalb der Brutzeit (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) abgeschoben werden und die offenen Flächen bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationsfrei gehalten, mit Folie abgedeckt oder mit Flatterband engmaschig überspannt werden. Alternativ könnten die Bauelflächen auch Anfang März mit Folie abgedeckt bzw. mit Flatterband engmaschig überspannt werden und der Oberboden dann zeitnah vor dem Beginn der Bauarbeiten abgeschoben werden. Gehölzrodungen sollten nur außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Verglasungen der Gebäude sollten so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Von der geplanten Bebauung sind keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Quartiere) von Fledermäusen betroffen. Die Bedeutung als Jagdhabitat ist als gering zu beurteilen. Der unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Baumallee kommt keine besondere Bedeutung als Transferstrecke (Flugstraße) für diese Artengruppe zu. Daher sind durch die Planung keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote für diese Artengruppe zu erwarten.

Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Daher sind durch die Planung keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote für diese Artengruppe zu erwarten. Der Randstreifen des Wehlinger Grabens am Südrand des Gebietes weist jedoch eine Korridorfunktion für wandernde Amphibien und möglicherweise für Zauneidechsen auf. Mit der Ausweisung eines 10 Meter breiten Randstreifens entlang des Wehlinger Grabens als Retentionsfläche ist bei einer naturnahen Gestaltung die Sicherung der Korridorfunktion verbunden, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Im Plangebiet wurden keine Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers festgestellt. Ein Vorkommen ist somit auszuschließen, so dass keine Betroffenheit besteht.

2. Baugrunduntersuchung

Das zusammenhängende Erschließungsgebiet „Hinterer Steig Süd / Gansäcker“ befindet sich im Westen von Nufringen. Die Zugänglichkeit soll über die Kinzigstraße, sowie die Oberjesinger Straße erfolgen. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung war das Gelände unbebaut und wurde als landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden 9 Kernbohrungen niedergebracht. Außerdem wurden für die Durchführung der Versickerungsversuche zwei Schürfgruben hergestellt.

Oberflächennahes Grundwasser wurde lediglich in Bohrung BK4 in einem Niveau von 4,80 m u. GOK angetroffen (Grundwasseranstieg nach Beendigung der Bohrung). Generell ist im Erschließungsgebiet bei entsprechenden Niederschlagssummen und bei Schneeschmelze mit zeitweise auftretenden Schichtwässern zu rechnen. Zu erwartende Schichtwasserstände wurden aufgrund der Bohrprofile abgeschätzt.

Eingriffe in das Schichtwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde. In die Bemessungswasserstände eingreifende Baukörper sind in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu bemessen. Im Baufeld besteht kein für die Baumaßnahme nutzbares Wegenetz. Die am Rand des Erschließungsgebiets verlaufenden Feldwege eignen sich nicht für den Verkehr von schweren Baufahrzeugen. Es ist daher die Herstellung geeigneter Baustraßen erforderlich. Zweckmäßigerweise sind diese so zu legen, dass sie später als Erdplanum für die zukünftigen Erschließungsstraßen weiterverwendet werden können.

Da das Gefälle leicht einfällt, ist zu beachten, dass die Oberflächen bei mit Bindemitteln behandelten Böden bei feuchter Witterung ein glitschiges Verhalten annehmen können. Die Arbeitssicherheit kann in Steigungs- und Gefällestrecken ggf. durch Abstreuen mit Splitt erzielt werden.

Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere während des Bauzustandes bei fehlender Vegetation Oberflächenabflüsse und damit einhergehende Bodenabschwemmungen auftreten können.

In den Bohrungen und Schürfen wurde zuoberst ein 0,20 m (BK 2) bis 0,65 m (BK 5) mächtiger Oberboden bzw. Ackerkrume angetroffen. In den beiden am nördlichsten gelegenen Bohrungen BK 5 und BK 9 befand sich darunter eine Deckschicht aus einem Lösslehm. Der tiefere Untergrund bestand aus den Ablagerungen des Lettenkeupers. Dieser konnte in einem Verwitterungshorizont, sowie die Festgesteinszone unterteilt werden. Der Verwitterungshorizont setzte sich aus einem hellbraunen, grauen, kiesigen Schluff zusammen. Abschnittsweise wurden auch Dolomitsteinbänke, sowie zu Kies verwitterte Bereiche angetroffen. Die Festgesteinszone war in den Bohrungen aus einer Wechsellagerung eines Ton- und Dolomitsteins aufgebaut.

Je nach Tiefe der Leitungsgräben und Jahreszeit ist zum Zeitpunkt der Bauausführung mit Schichtwasserzutritten zu rechnen. Funktionsfähige Wasserhaltungen sind daher einzuplanen.

Es wird empfohlen, mit dem Leitungsbau am Tiefpunkt zu beginnen. Um Schichtwasserhaltungen auf ein absolut notwendiges Maß einzuschränken, ist abschnittsweise zu bauen.

Die Leitungen und Schachtbauwerke können im Felshorizont und auf mindestens steifplastischen Böden konventionell gebettet werden.

Sollten sich Kanalabschnitte unterhalb der Bemessungswasserstände befinden, so ist die Auftriebssicherheit zu beachten. Auf die Dichtigkeit der Rohrmuffen kommt eine erhöhte Bedeutung zu. Um ungewollten Drainagewirkungen über die Grabenverfüllungen wirksam entgegenzutreten, sind Grundwassersperrern erforderlich.

Sollten die gegebenen Böden die geforderte Tragfähigkeit auf dem Erdplanum nicht erfüllen, sind Maßnahmen zur Bodenverbesserung erforderlich. In Frage kommt eine Verbesserung mit Bindemitteln oder eine Verbesserung mittels Bodenaustausch. Bei örtlich zu erwartenden steinigten Böden werden die Anforderungen an das Erdplanum ggf. erfüllt.

Die Schrumpfung reicht bei den gegebenen tonigen Böden erfahrungsgemäß bis in eine Tiefe von 1,80 m. Es wird daher empfohlen, die Fundamente bis auf diese Tiefe hinabzuführen. Bei Nichtbeachtung können ggf. auch bei unempfindlicher Bauweise Schäden infolge von Setzungsdifferenzen entstehen.

Bei unterkellerten Bauweise werden Baugruben erforderlich. Diese können in der tonigschluffigen Zone zur trockenwarmen Jahreszeit mit einem Winkel von maximal 60° geböscht werden. Bei Winterbau sowie mit Anschnitt des verwitterten Lettenkeupers ist nicht steiler als 45° zu böschen. Im Felshorizont kann bis maximal 80° geböscht werden. Felsbänke sind entlang der natürlichen Trennflächen abzutreten. Profilunterschneidungen sind insbesondere im Böschungs- und Sohlbereich nicht zu vermeiden, da sich die bankigen Felspartien (Homogenbereich E, F) nur entlang der natürlichen Trennflächen wie Klüften und Schichtfugen lösen lassen. Zur Vermeidung unnötiger Profilunterschneidungen sind harte Felsbänke in Böschungs- und Sohlhöhe durch Spitzen zu lösen. In der Fläche können sie unter Einsatz leistungsfähigen Geräts entlang der Schichtfugen durch Reißen gelöst werden.

Nach Auswertung der chemischen Analyse wurde lediglich in der der Probe MP 3 aus dem Verwitterungshorizont des Lettenkeupers im nördlichen Bereich des Erschließungsgebiets aufgrund erhöhter Arsengehalte eine Einstufung in Z1.1 festgestellt. Ansonsten waren die weiteren chemischen Analysen unauffällig (siehe Probenahmeprotokolle). Die an ihrer schwarzbraunen Farbe erkennbaren kohligten Schichten des Lettenkeupers sind auf Haufwerken zu sammeln und gemäß LAGA PN 98 zu beproben und zu analysieren.

Die bindigen Böden aus dem Graben- und Baugrubenaushub eignen sich ohne zusätzliche technische Behandlung nur zu Auffüllungen, an die keine qualifizierten Anforderungen gestellt werden. Stückig-grusiger Mergelsteinaushub kann zur Grabenverfüllung und Herstellung qualifizierter Auffüllungen verwendet werden, wenn die Witterungsempfindlichkeit beachtet wird. Grobsteiniger bis blockiger Dolomitsteinaushub bedarf vor der Wiederverwendung als Grabenverfüllung bzw. zur Herstellung qualifizierter Auffüllungen einer Aufbereitung durch einen Brechvorgang.

Der vorliegende Untersuchungsbericht basiert auf 9 Kernbohrungen, zwei Baggerschürfen, der chemischen Analyse von vier Bodenproben und der bodenmechanischen Untersuchung von vier Bodenproben. Er bezieht sich ausschließlich auf das oben beschriebene Erschließungsvorhaben und kann daher nicht auf mögliche andere Standorte übertragen werden. Das vorliegende Gutachten befasst sich in erster Linie mit der geplanten Erschließungsmaßnahme und kann daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen für die später zu errichtenden Gebäude nicht ersetzen.

Da die Bohrungen und Analysen zwangsläufig nur punktuelle Aufschlüsse darstellen, sind Abweichungen möglich.

3. Verkehrsuntersuchung

Die Gemeinde Nufringen plant am westlichen Ortsrand ein neues Baugebiet mit Wohnnutzungen. Das Gebiet „Gansäcker“ liegt südlich der Oberjesinger Straße. Geplant sind rund 54 Wohneinheiten mit 119 Einwohnern in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen. Der Anschluss des Gebiets kann an das Straßennetz über die Oberjesinger Straße erfolgen, die östlich an die Hauptstraße und damit das Ortszentrum anschließt.

Es ist mit einer Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Gebietsentwicklung zu prüfen, ob das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet noch leistungsfähig im bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann und ob die Oberjesinger Straße im Bestand für das zusätzliche Verkehrsaufkommen geeignet ist. Bei dieser Bewertung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass ein zweites Baugebiet nördlich der Oberjesinger Straße (Hinterer Steig Süd) geplant ist, so dass die Gesamtwirkung zu bewerten ist.

Als Grundlage werden Zählungen aus dem Herbst 2021 und Frühjahr 2022 verwendet, die zusammengefasst den Nachweis erbringen, dass die Belastungswerte im Bestand stabil auf einem niedrigen Niveau liegen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne erhebliche Konflikte hinzuaddiert werden kann, wobei methodisch mit dem Prognose-Nullfall für das Jahr 2035 noch der Zwischenschritt einer allgemeinen Verkehrsprognose berücksichtigt wird.

Für das Plangebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 250 Fahrten am Tag im Leichtverkehr (Pkw und Sprinter) sowie 4 Schwerverkehrsfahrten (z. B. Müll oder Lieferfahrzeuge) prognostiziert. Für beide Baugebiete ergibt sich zusammengefasst ein zusätzliches Aufkommen von rund 500 Kfz-Fahrten bzw. 8 SV-Fahrten pro Tag.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs erfolgt auf Grundlage der Prognose aus beiden Baugebieten, da sich danach der worst case beurteilen lässt. Die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs sind in Bezug auf die heutigen Ausbaudimensionierungen der Knoten und das prognostizierte Verkehrsaufkommen sehr gut bis gut und zeigen eine uneingeschränkte Nutzbarkeit auf. Ebenso kann die Nutzbarkeit der Straßenräume in dem Plangebiet und für die Oberjesinger Straße bis zur Hauptstraße nach der RASt'06 als richtlinienkonform festgestellt werden.

Aus verkehrlicher Sicht stehen der Entwicklung des Gebiets 'Hinterer Steig Süd' und 'Gansäcker' keine Bedenken entgegen.

Auf Grund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf wurde eine erneute Verkehrszählung nach den Faschingsferien 2024 durchgeführt, unbeeinflusst von COVID-19 oder anderen verfälschenden Effekten. Zusammenfassend kann demnach festgestellt werden, dass die Bewertungsergebnisse in der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2023 unverändert Bestand haben. Die ergänzende Stellungnahme ist den Unterlagen zum zweiten Bebauungsplanentwurf beigelegt.

E. Umweltbericht

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden in der Umweltprüfung die zu berücksichtigenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB untersucht, die die Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und weitere Belange u. a. aus dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz umfassen. Auf den Umweltbericht vom 15.10.2024 wird hingewiesen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

F. Gutachten

- **Relevanzprüfung zum Artenschutz** vom 10.07.2020
Büro StadtLandFluss, Nürtingen
- **Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**
vom 03.05.2021 / 26.05.2023, Büro StadtLandFluss, Nürtingen
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Erfassung von Fledermäusen**
vom 22.04.2021, Büro StadtLandFluss, Nürtingen
- **Verkehrsuntersuchung** Bebauungsplan „Gansäcker“ mit Anlagen, 09.06.2023,
Büro Modus Consult, Karlsruhe
- **Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung** Bebauungsplan „Gansäcker“,
14.03.2024, Büro Modus Consult, Karlsruhe
- **Baugrunduntersuchung** Erschließungsgebiet „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“
in Nufringen vom 05.08.2021, Büro BGU, Deckenpfronn
- **Bodenschutzkonzept** nach DIN 19639, April 2024,
Büro BU – Bodenschutz & Umwelt GmbH, Nürtingen
- **Einfluss der geplanten Neubebauung auf die Hochwasser-Situation unterstrom
(Verdolung Wehlinger Graben) und Optimierung des erforderlichen Rückhalteraums,**
Erläuterungsbericht, April 2021, Wald+Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim

G. Aufstellung

Aufstellung:

Gemeinde Nufringen

Nufringen, den 14.11.2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'I' followed by 'ng' and 'Welte' written in a cursive script.

Ingolf Welte, Bürgermeister