

**Gemeinde Althengstett – Ortsteil Ottenbronn**  
**Bebauungsplan „Wasenäcker“**

## **Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

|                                                                                                                                               |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB                                                                                                     | am         | .....          |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                                                        | am         | .....          |
| Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange       | am         | .....          |
| Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet                                                                      | am         | .....          |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB                                                 | vom<br>bis | .....<br>..... |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB                                            | vom<br>bis | .....<br>..... |
| Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | am         | .....          |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet                                                                                   | am         | .....          |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB                                                             | vom<br>bis | .....<br>..... |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB                                                        | vom<br>bis | .....<br>..... |
| Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen                                                                                                     | am         | .....          |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB                                                                                                        | am         | .....          |

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Althengstett, den.....

.....

Rüdiger Klahm  
Bürgermeister

|                                                                                      |    |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB | am | ..... |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|

## **Satzung**

### **über die Aufstellung des Bebauungsplans „Wasenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften**

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Althengstett hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Wasenäcker“ mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wasenäcker“ mit den örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom ..... maßgebend.

#### **§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung**

##### **Bestandteile der Satzung**

- |                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil                 | in der Fassung vom 30.09.2026 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 30.09.2026 |
| C – Örtliche Bauvorschriften            | in der Fassung vom 30.09.2026 |

##### **Anlagen**

- |                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| D – Hinweise   | in der Fassung vom 30.09.2026 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 30.09.2026 |

##### **Weitere, gesonderte Anlagen**

- |                                                                                                                                     |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung                                                                                             | in der Fassung vom 31.10.2025 |
| Umweltbericht mit Eingriffs-<br>/Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan -<br><i>Zwischenstandsbericht</i>                            | in der Fassung vom 01.09.2026 |
| Fachgutachterlicher Beitrag zum Antrag auf<br>Ausnahme zur Umwandlung eines<br>Streuobstbestandes -<br><i>Zwischenstandsbericht</i> | in der Fassung vom 01.09.2026 |

|                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Baugrund- und abfalltechnische Untersuchungen         | In der Fassung vom 30.06.2022 |
| Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung | in der Fassung vom 10.09.2020 |
| Schalltechnische Stellungnahme                        | in der Fassung vom 26.08.2020 |

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasenäcker“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 100.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ergänzend hingewiesen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Wasenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Althengstett, den.....

.....  
Rüdiger Klahm  
Bürgermeister

### **Einsichtnahme in technische Regelwerke**

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Bezug genommenen technischen Regelwerke können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Althengstett, Simmozheimer Straße 16, 75382 Althengstett kostenfrei eingesehen werden.

Bei der Anwendung der Festsetzungen sind die Anforderungen und Berechnungsgrundlagen der technischen Regelwerke in der jeweils dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fassung maßgeblich.

## **Inhalt**

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans .....                                                          | 7  |
| Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....                                                             | 7  |
| 1. Art der baulichen Nutzung.....                                                                              | 7  |
| 2. Maß der baulichen Nutzung .....                                                                             | 7  |
| 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen .....                     | 8  |
| 4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten..... | 8  |
| 5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen .....                                              | 9  |
| 6. Aufschüttungen .....                                                                                        | 9  |
| 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....                  | 9  |
| 8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                                                            | 10 |
| Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....                                                                         | 11 |
| 1. Dachform und Dachneigung .....                                                                              | 11 |
| 2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....                                                                     | 11 |
| 3. Fassadengestaltung.....                                                                                     | 12 |
| 4. Werbeanlagen.....                                                                                           | 12 |
| 5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen .....                                                               | 12 |
| 6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken .....                             | 13 |
| 7. Einfriedungen.....                                                                                          | 13 |
| 8. Niederspannungsfreileitungen .....                                                                          | 13 |
| 9. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze.....                                                                   | 13 |
| 10. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser.....                                                            | 13 |
| Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....                                         | 14 |
| 1. Artenschutz .....                                                                                           | 14 |
| 2. Verzicht auf Schottergärten.....                                                                            | 18 |
| 3. Belange des Denkmalschutzes .....                                                                           | 19 |
| 4. Grundwasserschutz .....                                                                                     | 19 |
| 5. Entwässerung .....                                                                                          | 19 |
| 6. Geologie und Rohstoffe .....                                                                                | 19 |
| 7. Bodenschutz .....                                                                                           | 19 |
| 8. Auffüllungen/ Aufschüttungen .....                                                                          | 20 |
| 9. Dachbegrünung und Solaranlagen .....                                                                        | 20 |
| 10. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen .....                                                          | 20 |
| 11. Einfriedungen.....                                                                                         | 21 |
| Teil E – Begründung .....                                                                                      | 22 |
| 1. Planerfordernis.....                                                                                        | 22 |
| 2. Städtebauliches Konzept .....                                                                               | 22 |
| 3. Regionalplan .....                                                                                          | 23 |
| 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....                                                          | 25 |
| 5. Bestehendes Baurecht.....                                                                                   | 25 |

---

|       |                                                                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.    | Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten .....                     | 26 |
| 7.    | Verfahrenswahl .....                                                                                          | 26 |
| 8.    | FFH-Schutzgebiete und Biotope .....                                                                           | 27 |
| 9.    | Umweltprüfung/ Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz .....                                          | 27 |
| 10.   | Erschließung .....                                                                                            | 30 |
| 10.1  | Verkehrerschließung .....                                                                                     | 30 |
| 10.2  | Ver- und Entsorgung .....                                                                                     | 31 |
| 11.   | Immissionsschutz .....                                                                                        | 31 |
| 12.   | Klimaschutz und Klimaanpassung .....                                                                          | 32 |
| 13.   | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                     | 32 |
| 13.1  | Art der baulichen Nutzung .....                                                                               | 32 |
| 13.2  | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                               | 34 |
| 13.3  | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ..... | 35 |
| 13.4  | Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten .....  | 36 |
| 13.5  | Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen .....                                                | 36 |
| 13.6  | Aufschüttungen .....                                                                                          | 37 |
| 13.7  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....                    | 37 |
| 13.8  | Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                                                              | 37 |
| 14.   | Örtliche Bauvorschriften .....                                                                                | 37 |
| 14.1  | Dachform und Dachneigung .....                                                                                | 37 |
| 14.2  | Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....                                                                       | 38 |
| 14.3  | Fassadengestaltung .....                                                                                      | 38 |
| 14.4  | Werbeanlagen .....                                                                                            | 38 |
| 14.5  | Gestaltung der nicht überbauten Flächen .....                                                                 | 38 |
| 14.6  | Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken .....                               | 38 |
| 14.7  | Einfriedungen .....                                                                                           | 39 |
| 14.8  | Niederspannungsfreileitungen .....                                                                            | 39 |
| 14.9  | Zahl der nachzuweisenden Stellplätze .....                                                                    | 39 |
| 14.10 | Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser .....                                                              | 39 |

## Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

## Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

#### Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH** sowie die **Wandhöhe als Höchstmaß WH** und die **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der Wandhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die höhere Bezugshöhe.

Die **Wandhöhe als Höchstmaß WH** gilt für Gebäude mit geneigten Dächern und mit Flachdächern (mit einer Dachneigung bis einschließlich 5°) gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die **Wandhöhe** ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis einschließlich 5° ist die

Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Flachdach-Attika.

Die **Wandhöhe** darf ausnahmsweise von Nicht-Vollgeschossen gemäß LBO BW um maximal 3,0 m überschritten werden.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Es gilt die **offene Bauweise o** sowie die **abweichende Bauweise a** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der **abweichenden Bauweise a** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Einzelhäuser sind bis 18,0 m, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Einzelgebäude einer Hausgruppe) sind bis 9,0 m Länge zulässig. Die zulässigen Hausformen je Teilbereich sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

**Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern** (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte/ jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

**4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

**Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten, Aufstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie Ladestationen für die E-Mobilität, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Flächen für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**

**Garagen/ Carports** sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Garagen und Carports zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,0 m. Zwischen den anderen Seiten von Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen muss der Mindestabstand 1,5 m betragen. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne eigene Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen an mehr als einer Seite.

Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) sind Garagen und Carports außerhalb des Hauptgebäudes als eingeständige Gebäude unzulässig. Die Garage ist im Hauptgebäude zu integrieren.

**Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur Tiefgarage gehörige Zufahrten, Rampen und Belüftungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 (4) BauNVO) einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Rampen und Belüftungsanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) bis zu einer Tiefe von 1,5 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.

**6. Aufschüttungen**  
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen bis maximal 0,2 m über dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

**Verwendung versickerungsfähiger Beläge**

Offene Stellplätze für PKW sowie Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundenen Decken, Schotterrassen o.ä. zu befestigen. Alternativ können Fahrstreifen in einer Breite von 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden. Der gesamte Oberbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

**Dachbegrünungen**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung), auch von Garagen, sind mit einer extensiven oder einfach intensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und als Retentionsdächer auszuführen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser / Stauden- und Sedumsprossen-Mischungen in Verbindung mit schadstofffreiem zertifiziertem Dachbegrünungssubstrat ohne Kompostzugabe zu verwenden. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der Dächer sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Zur Herstellung wurzel-/rhizomfester Dachabdichtungen dürfen keine Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit zugesetzten Herbiziden verwendet werden.

Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht einer Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen und kann bei Extensivdächern als einschichtiger Aufbau ausgeführt werden.

Retentionsdächer sind in mehrschichtiger Bauweise auszuführen und müssen eine 10 cm dicke Vegetationsschicht und ein Retentionsvolumen von mindestens 70 l/qm (bezogen auf die Dachfläche) aufweisen.

Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 LBO BW sowie Gehölzpflanzungen sind auf Flächen mit eingetragenen Leitungsrechten nicht gestattet. Bei einem Abstand  $\leq 2,5$  m zwischen Stamm und Leitung sind Schutzmaßnahmen gemäß DVGW GW 125 zwingend mit der Gemeinde zu vereinbaren und umzusetzen.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

### 1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die jeweils zulässigen Dachformen und -neigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen** ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitige Wandhöhe zu sichern.

**Für Dächer von Garagen/ Carports** sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig.

**Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente** sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten).

### 2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Ausnahmsweise können auf Dachflächen, die vom selben Geschoss aus erschlossen werden können, Terrassen zugelassen werden. Pro Baugrundstück sind technische Aufbauten, Dachterrassen, für die Belichtung erforderliche Oberlichter in der Summe auf bis zu 20 % der jeweiligen Dachflächen zulässig. Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen sind hiervon ausgenommen.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszuführen. Dabei sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehrbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.

Je Dachfläche sind entweder Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser oder nur ein Dacheinschnitt zulässig.

Die Länge von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern bzw. Dacheinschnitten darf in Summe maximal 50 % der zugehörigen Dachtrauflänge betragen.

Gauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung nur mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitten haben zum Ortgang mindestens 1,5 m Abstand zu halten.
- Der Abstand zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten und dem Gebäudefirst muss mindestens 1,5 m betragen, gemessen entlang der Dachfläche.
- Die Vorderansicht der Gaube muss zu mindestens 60% aus Fensterfläche bestehen.
- Gaubendächer sind mit demselben Material gleicher Farbigkeit wie das Hauptdach oder mit transparent beschichtetem Metall einzudecken.

Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ( $X \geq Z$ ; s.

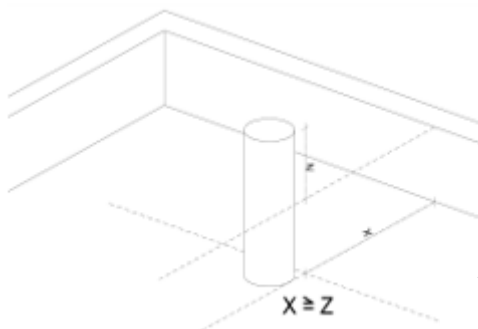


Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten  
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

Beispielskizze).

### 3. Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

**Fassadenfarben** mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

### 4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

### 5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die Teil D, Ziffer 2 Verzicht auf Schottergärten.

**6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der Erschließung.

**7. Einfriedungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer/ straßenseitiger Grundstücksgrenze.

**8. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**9. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

**10. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

In den Teilbereichen 4 und 5 sind bei Gebäuden mit geneigten Dächern ohne Retentionsdach Regenwasserzisternen mit einem abwirtschaftbaren Anteil von 10 cbm vorzusehen.

Retentionsdächer müssen ein Retentionsvolumen von mindestens 70 l/qm (bezogen auf die Dachfläche) aufweisen. Die höchstzulässige Drosselabflussspende bei der Einleitung in die öffentlichen Kanalisationsanlagen beträgt  $q = 5 \text{ l/s*ha}$ , bezogen auf die jeweils abflusswirksame Retentionsdachfläche.

Zur Entlastung des städtischen Kanalsystems und Reduktion von Abflussspitzen darf der Abflussbeiwert ( $C_s$ ) nachfolgende Werte nicht unterschreiten ( $A$  = Aufbaustärke):

- Intensivbegrünung  $C_s = 0,1$  für  $A > 50 \text{ cm}$ ;  $0,2$  für  $A > 25 \text{ cm}$ ;  $0,3$  für  $A > 15 \text{ cm}$
- Extensivbegrünung  $C_s = 0,4$  für  $A \geq 10 \text{ cm}$  (Dachneigung bis 5°)
- Retentionsdach  $C_s = 0,1$

## Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

### 1. Artenschutz

#### Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen durch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### **Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn**

- Sofern Eingriffe in Gebäude der Wasenstraße (Nr. 4, 6, 8, 14, 24, 28, 32, 40, 42, 52, 54, 56, 58, 62, 66), der Birkachstraße (Nr. 2 und 6), der Gartenstraße (11/4 und 15) und der Hirsauer Straße Nr.15 und 12 sowie deren Scheunen geplant sind, müssen die entsprechenden Gebäude im Vorfeld explizit auf eine aktuelle bzw. ehemalige Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten bzw. gebäudebewohnende Fledermausarten überprüft werden. Sofern die Eingriffe in Gebäude Zugriffsverbote berühren, ist die Planung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. die Einhaltung einer Schonzeit) erforderlich.
- Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Gehölze dürfen für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen. Gehölze dürfen auch außerhalb des Geltungsbereichs für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Die Eingriffe in Gehölzbestände (inkl. der Habitatbäume Nr. 1, 2-8) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, also zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.
- Vor der Entnahme des Habitatbaums Nr. 2 (mit Eignung als Winterquartier) muss dieser durch entsprechendes Fachpersonal auf Quartiereignung und aktuelle Nutzung durch Fledermäuse kontrolliert werden. Anschließend „Verschluss“ der Einflugöffnung der Baumhöhle (bei Besatz mit Hilfe einer Fledermausreuse, ansonsten Verfüllung der Höhle) mit ausreichendem Zeitabstand zur Umsetzung der Maßnahme, so dass sichergestellt werden kann, dass zum Zeitpunkt der Fällung keine Fledermäuse mehr in der Baumhöhle verweilen.
- Die künstlichen Vogelnisthilfen sind vor Eingriff in die mit einer Nisthilfe ausgestatteten Bäume bzw. Gebäude und außerhalb der Brutzeit der Arten der Gilde, also zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar in einen ungestörten Bereich im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzuhängen.
- Eingriffe in Bestandsgebäude müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, also zwischen 1. Oktober und

28./29. Februar stattfinden.

**Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase**

- Verbleibende Gehölze im direkten Nahbereich der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern.

**Anlagebedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

- Zur langfristigen Sicherung des Angebots potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sowie von Nahrungshabitaten für Freibrüter müssen die entfallenden Obstgehölze in Form einer Streuobstwiese im Verhältnis 1:1 durch Nachpflanzungen ersetzt werden.
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und insbesondere bei Glasfassaden und -wänden müssen auf Dauer angelegte, objektspezifische Maßnahmen zur Minderung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (z. B. Anordnung und Dimensionierung von Glasflächen, Anbringung von Mustern/Strukturen auf der Glasfläche).
- Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde, unmarkierte Fassaden oder Fenster an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.
- Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) zulässig.
- Der Blau- und UV-Anteile des Lichtes sind zu reduzieren. Im Siedlungsbereich sollte gelbliches bis maximal warmweißes Licht (ca. 2200-2700 K) verwendet werden.
- Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen ist nicht zulässig (keine Abstrahlung über 90° und Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen). Die flächige Bestrahlung weißer Wände und leuchtende Info- oder Werbeanlagen auf oder an den Gebäuden sind nicht zulässig.
- Die Beleuchtung ist auf das aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendige Maß zu reduzieren.
- Nach Möglichkeit ist die Beleuchtungsintensität auf die geringstmögliche Lichtstärke zu reduzieren.
- Eine Bedarfsabhängige Schaltung sollte (wo möglich) bevorzugt gewählt werden:
  - Kopplung der Beleuchtung von (öffentlichen) Wegen und Flächen mit Bewegungsmeldern.
  - Abschaltung der Beleuchtung von (öffentlichen) Wegen und Flächen in der 2. Nachthälfte.
- Die Innenbeleuchtung bei öffentlichen Gebäuden ist bei Nacht auf das

nötigste Maß zu reduzieren. Steuerung der Innenbeleuchtung (wo sinnvoll und möglich) über Bewegungsmelder. Die Abstrahlung des Lichts nach außen kann zudem durch (automatische) Herunterlassen von Jalousien (oder ähnliches) reduziert werden.

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) müssen die Anforderungen nach (BÜRO FROELICH & SPORBECK POTSDAM 2010) erfüllen. Um die ökologische Funktion für die Tiergruppe/Art während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind folgende CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) nötig:

- Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalem Zusammenhang nötig: Sechs Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm
- Sofern Eingriffe in das Gebäude der Hirsauer Straße 21 stattfinden, müssen für den Entfall des Hausrotschwanzbrutplatzes drei künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter (Halbhöhlen) im räumlich-funktionalen Zusammenhang installiert werden.
- Die Nisthilfen können in die Fassade der Neubauten integriert werden. Bis eine konstruktive Integration der Nisthilfen in die Gebäudefassade möglich ist, können umzusetzende Nisthilfen als Interimskästen an Bestandsgebäuden im räumlich-funktionalen Zusammenhang angebracht werden.
- Für den Entfall des Einzelquartiers der Zwergfledermaus an der Scheune E (vgl. Umweltbericht Abbildung 7) müssen insgesamt drei künstliche Ersatzquartiere einschlägiger Hersteller an oder in Gebäudefassaden im räumlich-funktionalen Zusammenhang installiert bzw. integriert werden.
- Sofern Eingriffe in die Scheune der Hirsauer Straße 27 stattfinden, müssen für den Entfall des Einzelquartiers der Zwergfledermaus insgesamt drei künstliche Ersatzquartiere einschlägiger Hersteller an oder in Gebäudefassaden im räumlich-funktionalen Zusammenhang installiert bzw. integriert werden.
- Sofern Eingriffe in die Scheune der Hirsauer Straße 21 stattfinden, müssen für den Entfall des Einzelquartiers der Zwergfledermaus insgesamt drei künstliche Ersatzquartiere einschlägiger Hersteller an oder in Gebäudefassaden im räumlich-funktionalen Zusammenhang installiert bzw. integriert werden.
- Bei einer Sanierung der Gebäude können die künstlichen Quartiere sukzessiv in die Fassade integriert werden. Die Ersatzquartiere sind als Interimsquartiere an Bestandsgebäuden im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzusetzen, bis eine konstruktive Integration der Ersatzquartiere in die Gebäudefassaden möglich ist. Zum Beispiel können durch den Erhalt und eine Aufwertung der Scheune der Hirsauer

Straße 21 Interimsquartiere bzw. künstliche Ersatzquartiere geschaffen werden.

- Um eine möglichst hohe Annahme der CEF-Maßnahmen durch Fledermäuse zu erreichen, sollten – nach Möglichkeit – Ersatzquartiere in langfristiger Hinsicht im Bereich des entsprechenden entfallenden Quartiers installiert werden.

### **Hinweise**

Folgende Anforderungen müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllen:

- Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen oder die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zugutekommen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.
- Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag“ gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.
- CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern.

### **Empfehlungen:**

- Um das Insektenangebot zu erhöhen, sollten bei Nachpflanzungen einheimische Gehölze verwendet werden.
- Bei Nachpflanzungen sollten Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden, um das Nahrungsangebot zusätzlich zu erhöhen.
- Zusätzliche Anlage von Fassadenbegrünung an Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs zur Erhöhung des Nahrungsangebots.
- Sofern die neuen Gebäude ein Flachdach aufweisen, sollten diese mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.
- Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sollten entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Fortpflanzungsstätten höhlenbrütender Vogelarten durch künstliche

Nisthilfen ersetzt werden. Es wurden eine Stammhöhle und vier Astlöcher festgestellt. Demzufolge sollten im räumlichen Zusammenhang insgesamt sechs Vogelnisthilfen (sechs Nisthilfen mit Fluglochdurchmesser 45 mm) aufgehängt werden.

- Für die zwei entfallenden Nester von Nischenbrütern (Gebäude E) sind zwei Halbhöhlen an Gebäuden zu installieren.
- Sofern Eingriffe am Gebäude A stattfinden, sind für die zwei entfallenden Nester von höhlenbrütenden Gebäudebrütern und dem entfallenden Mehlschwalbennest eine Haussperlingskolonie mit jeweils drei Brutkammern und eine künstliche Nisthilfe für Mehlschwalben an Gebäuden im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren. In unmittelbarer Umgebung zu der Haussperlingskolonie sollten sich entsprechende Gehölze (Hecken, Einzelbäume oder Fassadenbegrünung) als Rückzugsmöglichkeiten befinden.
- Als populationsstützende Maßnahme für gebäudebrütende Vogelarten wird die Installation von künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter in Form von Halbhöhlen, Sperlingskolonien, Mauerseglernisthilfen, Mehlschwalbennisthilfen und/oder Dohlennisthöhlen an die neuen Gebäude empfohlen. Idealerweise kann dies bereits bei der Planung berücksichtigt und Brutplätze konstruktiv in die neuen Gebäudefassaden integriert werden.
- Durch die Schaffung von künstlichen Fledermausquartieren kann Kumulationswirkungen vorgebeugt werden. Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sollten daher entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Strukturen an den Habitatbäumen und Gebäuden durch künstliche Fledermausquartiere ersetzt werden. Es wurden vier Habitatbäume mit Baumhöhlen festgestellt. Sollten diese Bäume entfallen, sollten diese Strukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang durch künstliche Fledermausquartiere ersetzt werden (vgl. Umweltbericht Tabelle 4). Ebenso befanden sich an fünf Gebäuden potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Sofern in diese Gebäude eingegriffen wird, sollten die entfallenden Quartiere ersetzt werden (vgl. Umweltbericht Karte 1). Idealerweise sollten Fassadenquartiere bereits bei der Planung berücksichtigt und konstruktiv in die neuen Gebäudefassaden integriert werden.

## **2. Verzicht auf Schottergärten**

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht

zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

### **3. Belange des Denkmalschutzes**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **4. Grundwasserschutz**

#### **Dachdeckungen und Dachinstallationen**

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

### **5. Entwässerung**

Die Ableitung von Dachflächenwasser ist lediglich an in der Entwässerungsplanung definierten Übergabepunkten möglich, die an der Geländeoberfläche liegen.

Es wird empfohlen, die Entwässerungsplanung zu einem frühzeitigen Entwurfsstand in die Planung einzubeziehen

### **6. Geologie und Rohstoffe**

#### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **7. Bodenschutz**

Um den Schutz des Mutterbodens sicherzustellen, muss während den Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro erfolgen. Die bodenkundliche Baubegleitung hat folgende Maßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren:

- Der Mutterboden, der vor Baubeginn abgeschoben wird, muss in trapezförmigen Mieten mit einer Höhe bis 2,0 m gelagert werden. Bei einer Lagerung, die länger als ein halbes Jahr andauert, müssen die

Mieten begrünt werden.

- Die Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Um den Mutterboden sinnvoll zu nutzen, soll er für die Herstellung von Grünflächen im Neubaugebiet und auf den Baugrundstücken genutzt werden.
- Im Baugebiet nicht benötigter Oberboden soll außerhalb des Neubaugebietes als Oberboden verwendet werden.

Die bodenkundliche Baubegleitung soll dem Umweltamt nach Beendigung der Baumaßnahmen einen kurzen Bericht vorlegen, der Informationen über die Menge des abgetragenen Mutterbodens, den Ort und die Dauer der Lagerung, welche Mengen im Baugebiet genutzt wurden und welche Mengen an welchem Ort außerhalb des Neubaugebietes genutzt wurden, vorlegen.

#### **8. Auffüllungen/ Aufschüttungen**

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

#### **9. Dachbegrünung und Solaranlagen**

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

#### **10. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen**

Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen. Sichtfelder (z. B. im Bereich von privaten

Ein- und Ausfahrten) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m zur Vermeidung von Sichteinschränkungen dauerhaft freizuhalten.

#### **11. Einfriedungen**

Die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf maximal 0,8 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen im Bereich von 3,0 m Tiefe ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze dient der Sicherung einer offenen und einheitlichen Straßenraumgestaltung.

Durch niedrige Einfriedungen wird eine transparente und durchlässige Gestaltung des Straßenraums gewährleistet, die wesentlich zur städtebaulichen Qualität und zum Ortsbild beiträgt. Hohe Einfriedungen würden den Straßenraum optisch verengen, die Blickbeziehungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen unterbrechen und die soziale Kontrolle sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mindern.

## **Teil E – Begründung**

### **1. Planerfordernis**

Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde ist es, in allen ihren Ortsteilen nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum durch die Aktivierung innerörtlicher Potentiale für weite Teile der Bevölkerung zu schaffen. Um diese Planungsziele zu erreichen und um den herrschenden Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken, will die Gemeinde Althengstett im Ortsteil Ottenbronn eine bisher unbebaute ca. 4,8 ha große Außenbereichsinsel im Innenbereich zu neuem Wohnbauland entwickeln.

Für die Bebauung der Flächen fehlen die planungsrechtlichen Grundlagen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und für das Erreichen der Planungsziele der Gemeinde Althengstett ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Als Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers wurde ein städtebaulicher Entwurf vom Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans erstellt.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine effiziente Erschließung aus, die aus einer Hauptstraße (Planstraße A), die von Südwest nach Nordost das gesamte Gebiet durchquert, sowie aus drei Ringstraßen (Planstraße B, C und E) besteht. Zusätzlich kann das Plangebiet von Norden über die Planstraße D und von Süden über einen Fuß- und Radweg erschlossen werden. Im Südwesten des Plangebiets geht die Planstraße C von Planstraße B als Sackgasse ab, die zwei Reihenhauszellen erschließt.

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von umgebenden Einzel- und Doppelhäusern. Am Rand des Gebiets hin zum bestehenden Ort bleiben die Gebäude kleiner und niedriger - sie passen sich somit der Umgebung an und bilden einen harmonischen Übergang. Weiter im Zentrum des Plangebiets werden die Wohngebäude etwas größer und höher, hier sollen v.a. Mehrfamilienhäuser entstehen. Rund um die Kreuzung von Planstraße A und D können die Gebäude auch andere Dachformen haben, zudem sind hier öffentliche oder gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen. Die Differenzierung zum restlichen Gebiet hinsichtlich möglichen Nutzungen und Dachformen wird im städtebaulichen Entwurf durch die andere Farbigkeit (rot) dargestellt.

Einen wichtigen Teil der Regenwasserretention bilden die begrünten Flachdächer, die nahezu im ganzen Gebiet vorgesehen sind. Im öffentlichen Bereich setzt sich der Umgang mit Regenwasser fort, indem hier offene Gräben entlang der Straßen vorgesehen sind. An den Zufahrten zu den Baugrundstücken können Überfahrten ausgebildet werden. Im Nordosten des Gebiets ist eine Entwässerungsmulde zwischen Planstraße E und der Gartenstraße eingeplant.



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf Wasenäcker (Büro Schöffler Stadtplaner Architekten, Stand: 09.09.2026)

### 3. Regionalplan

Die Gemeinde Althengstett ist laut gültigem Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald als Kleinzentrum (Z) ausgewiesen und liegt an der regionalen Entwicklungsachse (V) Calw – Althengstett – Ostelsheim – (Grafenau - Böblingen). Als Kleinzentrum ist Althengstett, als auch der Ortsteil Ottenbronn im Regionalplan als „Siedlung Bestand“ festgelegt. Durch die als Kleinzentren ausgewiesenen Gemeinden, soll gewährleistet werden, dass der Bedarf an überregionalen Gütern für die Bevölkerung gesichert ist. Des Weiteren sind diese Flächen als Wohnschwerpunkt zu sichern und weiterzuentwickeln.

Außerdem sind laut Regionalplan angemessene Flächenreserven für Neuansiedlungen vorzuhalten, um Siedlungsflächen so weiterzuentwickeln, dass „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung möglichst gedeckt werden“. Die Fläche im Ortsteil Ottenbronn, auf der die geplante Wohnbebauung entstehen soll, ist im Regionalplan als rot schraffierte Fläche dargestellt und somit als „Siedlung Planung“ festgelegt. Im einheitlichen Regionalplan des Regionalverbands Nordschwarzwald ist das betreffende Areal somit bereits für künftige Wohnbebauung an dieser Stelle gesichert worden. Belange der Raumordnung stehen der vorliegenden Planungsabsicht demnach nicht entgegen.

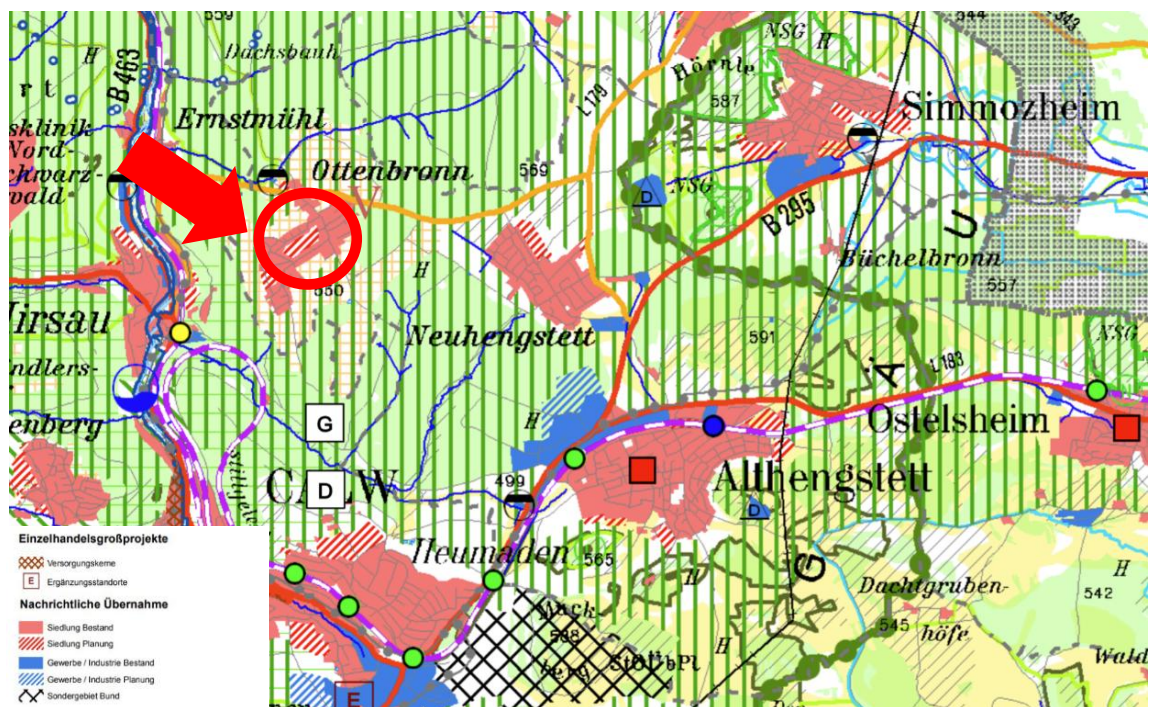


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (Plangebiet markiert) (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, Stand September 2026)

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Althengstett ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet ein „allgemeines Wohngebiet“ vor, sodass der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.

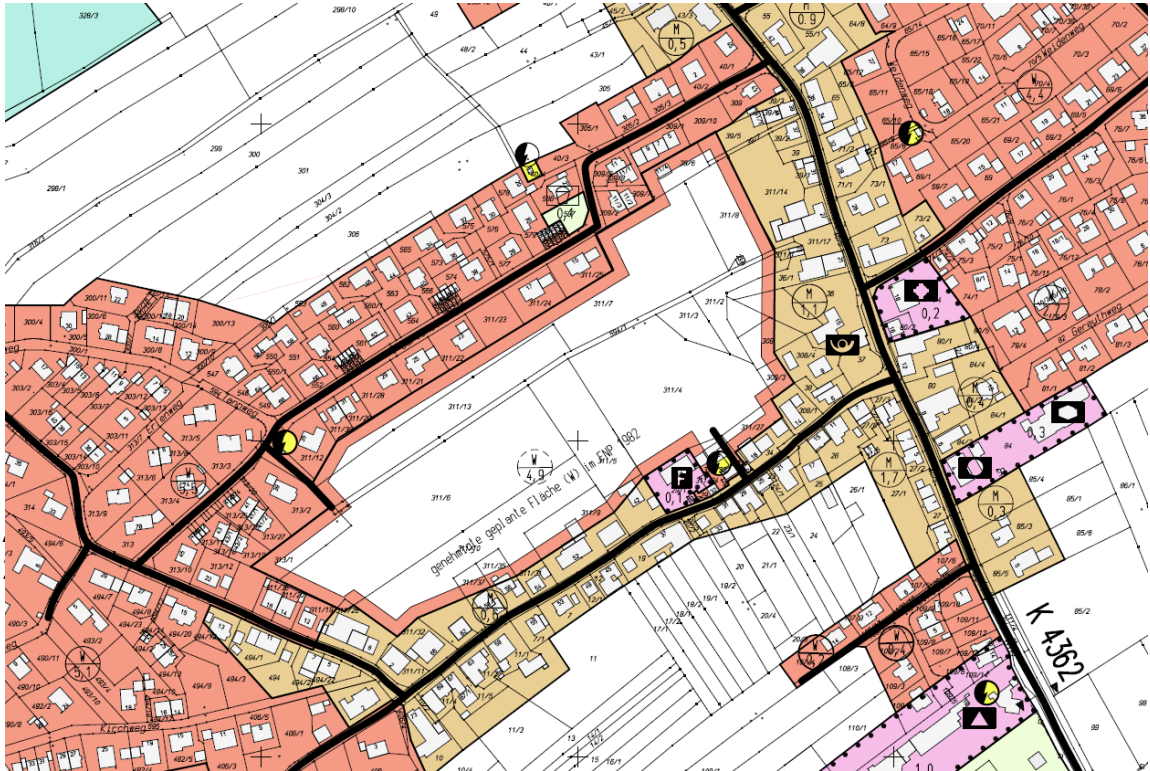


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2003 des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett (Quelle: Gemeindeverwaltungsverband Althengstett, Stand September 2026)

#### 5. Bestehendes Baurecht

Bei dem für eine Neubebauung vorgesehenen Hauptteil des Plangebiet handelt es sich wegen der unbebauten zusammenhängenden Fläche, die vollständig von Bestandsbebauung umgeben ist, um eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich.

Der angrenzende Bestand innerhalb des bestehenden Straßenblocks zwischen Hirsauer Straße, Wasenstraße, Gartenstraße und Birkachstraße wird, sofern er sich auf Flächen im bisher unbeplanten Innenbereich befindet und einer Realisierung der durch den Bebauungsplan ausgedrückten Planungsziele zugänglich ist, in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Teilflächen entlang der Gartenstraße sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs, weil sie im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenäcker“ liegen. Kleinere Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden überplant, sofern sie für die städtebauliche Neuordnung, z.B. für die Erschließung des Neubaugebiets, notwendig sind.

Die Flächen im Blockinnern für das geplante Neubaugebiet liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Aufgrund der Größe der

zusammenhängenden Brachflächen liegen sie auch nicht im unplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es fehlt daher die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des erarbeiteten städtebaulichen Konzepts. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

## **6. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten**

Der ca. 6,1 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst die Flurstücke Nr. 39/6, 311/14, 311/8, 311/7, 311/13, 594/1, 311/1, 311/17, 36/1, 311/2, 311/3, 311/4, 311/5, 311/6, 313/1, 311/36, 311/20, 311/19, 311/26, 311/11, 311/32, 311/40, 311/10, 311/37, 311/35, 311/31, 311/39, 311/9, 29, 29/1, 29/2, 311/34, 311/33, 32/1, 34/1, 34, 311/27, 308/1, 38, 308/3, 308/4, 308, 31 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 39, 309/10 und 593.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Althengstetter Ortsteils Ottenbronn und wird von allen Seiten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten verläuft hinter der angrenzenden Häuserreihe die Gartenstraße, im Nordosten die Hirsauer Straße (K 4362), im Südosten die Wasenstraße und im Südwesten die Birkachstraße.

Bisher wird das gesamte Plangebiet von Ackerparzellen mit Streuobstbestand geprägt. Die Grundstücke sind teilweise in Privatbesitz, einige Grundstücke sind bereits im Besitz der Gemeinde Althengstett.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets von Südwesten Richtung Nordosten kontinuierlich von ca. 544 m auf ca. 531 m ü. NN.

## **7. Verfahrenswahl**

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 2 a BauGB erstellt werden muss sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) durchzuführen ist.

## 8. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die geschützten Biotope Nr. 372182350584 „Magere Flachland-Mähwiesen Ottenbronn nördlich der Wasenstraße“ sowie Nr. 172182359144 „Feldhecke im Striebel Ottenbronn“ kartiert.

Alle Schutzgebiete

LUBW

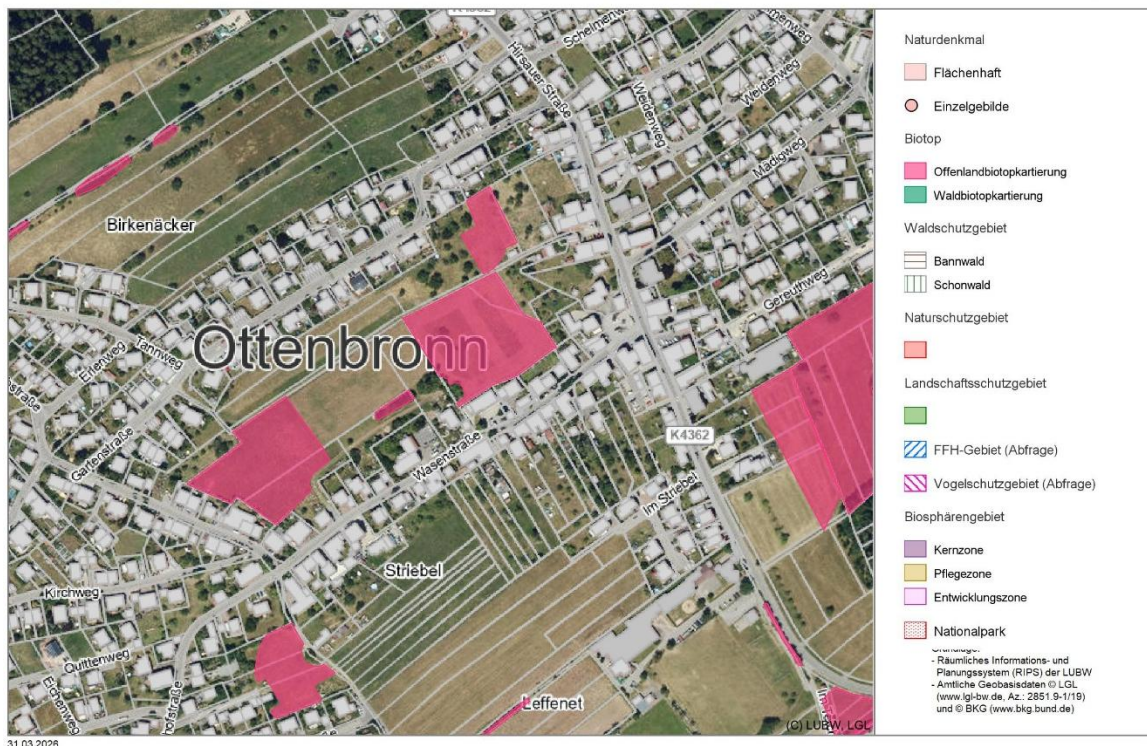


Abbildung 6: Kartierung der Schutzgebiete (Quelle: LUBW, März 2026)

## 9. Umweltprüfung/ Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Planbar Güthler, Ludwigsburg, Oktober 2025) sowie ein Umweltbericht (Planbar Güthler, Ludwigsburg, Zwischenstand, Februar 2026) und ein fachgutachterlicher Beitrag zum Antrag auf Ausnahme zur Umwandlung eines Streuobstbestandes (Planbar Güthler, Ludwigsburg, Zwischenstand, September 2026) erarbeitet worden. Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

### Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:

*Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Wasenäcker“, Gemeinde Althengstett erfolgen Eingriffe in ackerbaulich genutzte Flächen, Grünlandflächen, Gras-Krautfluren, Gehölzbestände, Gebäude sowie (teil-) versiegelte Wege- und Stellplatzflächen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäusen und Reptilien verbunden ist, erfolgten zwischen März und September 2025 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.*

*Aufgrund der Unzugänglichkeit der im Privatbesitz befindlichen Bestandsgebäude wurden diese hinsichtlich der Habitatstrukturen und der Tiergruppe Reptilien nur überschlägig begutachtet. Der Artenschutz ist im Zuge konkreter Bauvorhaben für diese Grundstücke gesondert zu beachten.*

*Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 27 Vogelarten. Davon wurden neun als Brutvögel eingestuft, acht weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter, Höhlenbäume für Höhlenbrüter und Gebäude für Gebäudebrüter.*

*Im Rahmen von Detektorkartierungen wurden drei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten und Quartiermöglichkeiten in Habitatbäumen und Gebäuden. Für die Zwergfledermaus konnten im Untersuchungsgebiet an drei Gebäuden Einzelquartiere nachgewiesen werden.*

*Die Erfassung der Tiergruppe Reptilien erbrachte keine Nachweise streng geschützter Arten.*

*Aufgrund der Eignung zweier Habitatbäume für holzbewohnende Käfer (v.a. den Eremiten), müssen diese vor der Entnahme auf ein Vorkommen überprüft werden.*

*Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.*

*Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Wasenäcker“, Gemeinde Althengstett entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei-, höhlen- und gebäudebrütender Vogelarten als auch potenzielle Einzelquartiere von Fledermäusen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Wasenäcker“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.*

## **Ergebnis des Umweltberichts:**

### Vorhabenbeschreibung

*In der Gemeinde Althengstett, im Ortsteil Ottenbronn, soll ein neues Wohngebiet entstehen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Wasenäcker“ erfolgen Eingriffe in ackerbaulich genutzte Flächen, Grünlandflächen, Gras-Krautfluren, Gehölzbestände, Gebäude sowie (teil-)versiegelte Wege- und Stellplatzflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7,35 ha.*

### Aktueller Umweltzustand

*Der aktuelle Zustand der Umweltbelange, untergliedert in die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Boden/Flächen, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und*

*Tiere/Biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter einhergehend mit Wechselwirkungen, bildet die Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs in die Umwelt und den Naturhaushalt und wird in Kapitel 2 [des Umweltberichts] beschrieben und bewertet.*

*Dem Schutzgut Boden wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend eine mittlere Bedeutung zugeschrieben. Grund hierfür ist überwiegend die Grünlandnutzung, welche große Teile des Vorhabenbereichs einnimmt. Weiter sind weniger bedeutende Fläche wie Straßen oder teilversiegelte Flächen ebenfalls Teil des Vorhabenbereichs.*

*Die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich mittel- bis hochwertig (Landwirtschaftliche Flächen, Feldhecke, FFH-Mähwiesen und Streuobstbestände). Jedoch gibt es auch einige Biotoptypen mit einer geringen Wertigkeit (Straßen, versiegelte und teilversiegelte Flächen, Bauwerke). Weiter wurden im faunistischen Untersuchungsgebiet neun Brutvogelarten und drei streng geschützte Fledermausarten kartiert. Auch bestehen potenzielle Strukturen für mulmhöhlenbewohnende Käferarten, insbesondere den Eremiten (*Osmoderma eremita*).*

*Das Schutzgut Wasser hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine geringe Bedeutung. Im Untergrund steht die hydrogeologische Einheit „Oberer Bundsandstein, ungegliedert“ an, welcher als Kluftgrundwasserleiter gilt. Oberflächengewässer sind im Vorhabenbereich keine vorhanden.*

*Die Flächen im Untersuchungsgebiet sind von Grünland und kleinen Streuobstbeständen geprägt. Auf den Grünflächen des Vorhabenbereichs ist keine nennenswerte Kaltluftentstehung und Vorbelastung vorhanden. Insgesamt kommt der Fläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zu.*

*Das Plangebiet hat überwiegend eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild, da die vorhandenen Freiflächen die landschaftstypischen Merkmale des Naturraums widerspiegeln, die umgebende Bebauung diesen jedoch erkennbar überprägen.*

*Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ist das Gebiet vor allem als Wohnumfeld von Bedeutung. Es ist keine Vorbelastung von Lärm- und Luftschadstoffen bekannt.*

*Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein „Arresthaus“ aus dem 19. Jahrhundert, welches ein Kulturdenkmal der Bau- und Kunstdenkmalpflege darstellt.*

#### *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

*Mit dem Bauvorhaben sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen verbunden. Baubedingte Eingriffe entstehen z.B. bei der Herstellung von Arbeitsräumen bzw. der Bereitstellung von Abstell- und Lagerflächen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind grundsätzlich zeitlich begrenzt. Sie sind zudem i.d.R. reversibel.*

**Ergebnis des fachgutachterlichen Beitrags zum Antrag auf Ausnahme zur Umwandlung eines Streuobstbestandes:**

*Die Gemeinde Althengstett plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Wasenäcker“ im Ortsteil Ottenbronn. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entfällt ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 33a NatSchG gesetzlich geschützter Streuobstbestand.*

*Hierzu erfolgte im Oktober 2025 eine detaillierte Erfassung des betroffenen Streuobstbestandes.*

*Der überschirmte Bereich des Streuobstbestandes umfasst eine Fläche von ca. 11.490 m<sup>2</sup> und überschreitet damit deutlich den Grenzwert von 1.500 m<sup>2</sup>.*

*Der Bestand stockt überwiegend auf einer Fettwiese mittlerer Standorte, die zeitweise als Ziegenweide genutzt wird. Im südlichen Teilabschnitt stehen Bäume auf einer Magerwiese mittlerer Standorte, die als FFH-LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ eingestuft wurde.*

*Der Baumbestand besteht aus 41 Obstbäumen. Es handelt sich um Halb- und Hochstämme mit durchmischter Artenzusammensetzung. Apfel-, Birn-, Kirsch- und Pflaumenbäume machen den Bestand aus. Der Pflegezustand variiert in der Fläche. Überwiegend befinden sich die Bäume in einem vitalen Zustand.*

*Der Bestand ist aufgrund der umliegenden Bebauung nicht Teil der Kernflächen- und Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Um Ottenbronn herum sind weitere zusammenhängende Streuobstflächen vorhanden. Der funktionale Zusammenhang zu Streuobst außerhalb der Siedlung ist durch die umliegende Bebauung nur noch eingeschränkt vorhanden.*

*Die Bäume des Streuobstbestandes eignen sich als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für höhlenbrütende Vogelarten, Steinkauz und totholzbewohnende Käfer. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten 4 Habitatbäume mit Baumhöhlen innerhalb des Streuobstbestandes festgestellt werden. Weiterhin wurden innerhalb des Streuobstareals vier Brutvögel und ein potenzieller Brutvogel erfasst. Neben den Vögeln wurden zwei streng geschützte Fledermausarten im Streuobstareal erfasst. Insgesamt wurde ein Baum mit Habitatstruktur verortet, welche sich als potenzieller Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Käferarten eignet.*

*Der ermittelte Ausgleich für den Streuobstbestand beinhaltet insgesamt 119 neu zu pflanzende Bäume, 56 Nistkästen für Höhlenbrüter/Fledermäuse und drei zusätzliche Strukturelemente in der Ausgleichsfläche.*

*Die genaue Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **10. Erschließung**

### **10.1 Verkehrserschließung**

Für das Plangebiet sind drei Möglichkeiten der Erschließung vorgesehen, zwei Zufahrten sind von der nördlich gelegenen Gartenstraße, eine Zufahrt von der

Hirsauer Straße geplant. Es ist eine Haupteerschließungsstraße von West nach Ost mit einem straßenbegleitenden Gehweg (Straße = 5,50 m + Gehweg = 1,50 m) vorgesehen. Von der Hauptstraße gehen drei „Erschließungsschleifen“ ab, die als Wohnwege ohne separaten Gehweg geplant sind, sowie die Nebenerschließung des Gebiets über die Gartenstraße. Im Westen ist eine Sackgasse zur Erschließung der Reihenhäuser vorgesehen und im südlichen Bereich ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der das Gebiet mit der Wasenstraße fußläufig gut verbindet.

## **10.2 Ver- und Entsorgung**

Um das geplante Baugebiet stehen alle notwendigen Versorgungsleitungen, die zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich sind, zur Verfügung. Leitungsanschlüsse sind sowohl im Nordwesten (Gartenstraße) als auch im Süden des Plangebiets von und zur Hirsauer Straße möglich. Im weiteren Planungsablauf erfolgt eine Abstimmung der Planung der einzelnen Medienleitungen.

### **Niederschlagsentwässerung**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### **Schmutzwasserentsorgung**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch neue Wasserleitungen im Baugebiet sichergestellt.

### **Stromversorgung**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### **Gasversorgung**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### **Telekommunikation**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## **11. Immissionsschutz**

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet worden (ISIS, Riedlingen, August 2020). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

*Die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung und den Gesprächen mit den Gewerbetreibenden und Anwohnern lassen keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen im Planungsgebiet erwarten. Punktueller Störungen beim kurzzeitigen Einsatz und Betrieb von Maschinen im Zeitbereich tags können nicht ausgeschlossen werden. Diese sind jedoch mit den in Wohngebieten üblichen Geräuschen, wie zum Beispiel dem Einsatz von Rasenmähern, vergleichbar. Die Ortsbesichtigung lieferte keinen Grund für detaillierte Untersuchungen und Schallpegelmessungen, so dass hierauf verzichtet wurde.*

*Auch durch den Straßenverkehr sind im Planungsgebiet keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entgegenstehen.*

*Beim Einsatz von Luft-Wärmepumpen im Planungsgebiet sollte den Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten Rechnung getragen werden.*

## **12. Klimaschutz und Klimaanpassung**

*„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).*

*„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).*

### **Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan:**

- v.a. im zentralen Bereich kompakte Bauformen, 3 Vollgeschosse festgesetzt
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen und Zufahrten
- Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern, auch Garagen
- Nahezu im gesamten Gebiet sind verpflichtend Flachdächer als Retentionsdächer vorgeschrieben. Diese sind Teil des Regenwassermanagements im Plangebiet
- Im Bereich der Flachdächer sind Regenwasserzisternen vorgeschrieben
- Offene Gräben entlang der Straßen zur Regenwasserentwässerung im Plangebiet
- Unversiegelte Flächen sind zu begrünen, Verbot von Schottergärten

## **13. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **13.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude: Zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen insbesondere die Wohngebäude, da das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und die Wohnnutzung klar im Vordergrund stehen soll.
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die der

Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe: Neben der Errichtung von Wohngebäuden sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Dadurch wird eine gewisse Grundversorgung für das Plangebiet ermöglicht.

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften: Die Nutzungen dienen der wohnortnahen Versorgung und Daseinsvorsorge der Bevölkerung, fördern kurze Wege und stärken die soziale Infrastruktur des Quartiers. Sie tragen zu einer lebendigen und funktionsfähigen Wohnumgebung bei, ohne den vorwiegenden Wohncharakter des Allgemeinen Wohngebiets wesentlich zu beeinträchtigen. Dadurch wird eine nachhaltige und qualitätsvolle Quartiersentwicklung unterstützt.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: Die Nutzungen dienen der wohnortnahen Versorgung und Daseinsvorsorge der Bevölkerung, fördern kurze Wege und stärken die soziale Infrastruktur des Quartiers. Sie tragen zu einer lebendigen und funktionsfähigen Wohnumgebung bei, ohne den vorwiegenden Wohncharakter des Allgemeinen Wohngebiets wesentlich zu beeinträchtigen. Dadurch wird eine nachhaltige und qualitätsvolle Quartiersentwicklung unterstützt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese sind ausnahmsweise zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.
- Anlagen für Verwaltungen: Diese sind ausnahmsweise zulässig, um bei Bedarf ggf. Anlagen für Verwaltungen im Gebiet unterzubringen. Gleichzeitig will die Gemeinde dies steuern und den Wohncharakter im Gebiet wahren.

Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes vermieden werden. Das vorhandene Erschließungssystem ist nicht ausgelegt für die mit einem Beherbergungsbetrieb eingehende Verkehrsbelastung und die hohe Fluktuation. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll. Des Weiteren werden für diese Art der Nutzung im Plangebiet

keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.

- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO: Der Ausschluss von Ferienwohnungen begründet sich in der Störung der vorhandenen Wohnruhe und einer hohen Fluktuation durch einen ständig wechselnden Nutzerkreis dieser Wohnungen. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraums und zur Stärkung der Innenentwicklung in Ottenbronn soll der knappe Wohnraum zudem für das dauerhafte Wohnen vorgehalten werden.
- Gartenbaubetriebe: Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sowie der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.
- Tankstellen: Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Voraussetzungen und Infrastruktur in dem am Hang gelegenen Gebiet ausgeschlossen. Dadurch sollen auch Nutzungskonflikte, insbesondere in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen und damit eine Beeinträchtigung der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung vermieden werden. Das Erschließungssystem in diesem Bereich ist außerdem nicht auf den mit einer Tankstelle einhergehenden starken Suchverkehr ausgelegt, was wiederum auch die Gebietsruhe außerordentlich stören würde.

### **13.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe sowie die Wandhöhe als Höchstmaß WH und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber um bis zu 50 % der zulässigen GRZ überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis einschließlich 5° ist die

Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Flachdach-Attika.

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die Wandhöhe ausnahmsweise von Nicht-Vollgeschossen gemäß LBO BW um maximal 3,0 m überschritten werden darf. Es können daher bei einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 7,5 m zwei Vollgeschosse entstehen, die um ein zurückspringendes oberstes Nicht-Vollgeschoss ergänzt wird. Durch den resultierenden Rücksprung werden die Fassaden horizontal gegliedert und die städtebauliche Dichte begrenzt.

### **13.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung wird dadurch gesichert, dass die Baugrenzen einerseits überbaubare Flächen definieren, andererseits aber auch Flächen aussparen, die zusammenhängende Gartenzonen bilden.

Es gilt die offene sowie die abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Einzelhäuser sind bis 18,0 m, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Einzelgebäude einer Hausgruppe) sind bis 9,0 m Länge zulässig, um aufgrund der großen zusammenhängenden Baufenster eine Fehlentwicklung in Richtung Gebäude mit einer großen Länge zu verhindern.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung – auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans – werden deshalb über die derzeit geplanten Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke Gebäude bis 50 m Länge entstehen. Weil in den entsprechenden Teilbereichen so lange Gebäude nicht dem städtebaulichen Konzept entsprechen und kleinteiligere Strukturen entstehen sollen, wird im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise a festgesetzt. Für kleinteiligere Gebäudestrukturen sind in der abweichenden Bauweise a Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, zudem sind für die Gebäude maximale Längen festgesetzt.

In der offenen und abweichenden Bauweise ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- bzw. Doppelhaus dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann – und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand.

### **13.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**

#### **Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten, Aufstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie Ladestationen für die E-Mobilität, sind zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen i. S. d. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

#### **Flächen für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**

KFZ-Stellplätze sind nicht durch Festsetzungen eingeschränkt und damit innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Garagen und Carports zulässig. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m, mit Carports von 2,0 m einzuhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand gilt nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen ein weiteres Kfz abstellen zu können.

Tiefgaragen sind aufgrund der großzügigen Baufenster nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur Tiefgarage gehörige Zufahrten, Rampen und Belüftungsanlagen sind aus Flexibilitätsgründen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen i. S. d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i. S. d. § 19(4) BauNVO) auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

### **13.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) in einer Tiefe bis zu 1,5 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.

### **13.6 Aufschüttungen**

Um die Baugrundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets an den Höhenverlauf der Planstraßen angleichen zu können, und zugunsten der Grundstücksentwässerung sind auf den Baugrundstücken Aufschüttungen bis maximal 0,2 m über dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze.

### **13.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts. Wasserdurchlässige Beläge ermöglichen die Versickerung von Niederschlagswasser, fördern die Grundwasserneubildung und tragen zur Verringerung des Oberflächenabflusses sowie zur Entlastung der Entwässerungsanlagen bei.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention, der Klimaanpassung und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 5° Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen. Durch die Rückhaltung des Regenwassers auf den Dächern können die Entwässerungsanlagen entlastet werden.

### **13.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 LBO BW sowie Gehölzpflanzungen sind auf Flächen mit eingetragenen Leitungsrechten aus Gründen der Versorgungssicherheit nicht gestattet. Bei einem Abstand  $\leq 2,50$  m zwischen Stamm und Leitung sind Schutzmaßnahmen gemäß DVGW GW 125 zwingend mit der Gemeinde zu vereinbaren und umzusetzen.

## **14. Örtliche Bauvorschriften**

### **14.1 Dachform und Dachneigung**

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Doppelhaushälften sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

Für Dächer von Garagen/ Carports sind auch Abweichungen von den im jeweiligen Teilbereich festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit und entsprechend der geltenden Rechtslage ausdrücklich hinsichtlich ihrer quantitativen Nutzbarkeit zulässig und nicht eingeschränkt. Lediglich hinsichtlich der qualitativen Ausgestaltung wird auf der Rechtsgrundlage des § 74 LBO die baugestalterischen Absichten der Gemeinde gesichert.

#### **14.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Sie sind daher auch nur bei Dachneigungen über 25 Grad zulässig, da sie auf flachgeneigten Dächern mit langgezogenen Seitenflächen unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung treten. Die örtlichen Bauvorschriften sichern somit einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte zum Ortgang und zum Gebäudefirst festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich. Für den Übergangsbereich in den Landschaftsraum trägt die Festsetzung Sorge, dass sich die Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung sowie der Wahrnehmbarkeit der Dachflächen zurücknehmen.

#### **14.3 Fassadengestaltung**

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

#### **14.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

#### **14.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

#### **14.6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken**

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°.

Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der Erschließung.

#### **14.7 Einfriedungen**

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW. Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen.

#### **14.8 Niederspannungsfreileitungen**

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

#### **14.9 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Althengstetter Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Auch aufgrund der ländlichen Lage Althengstett-Ottenbronn ist es in der Realität vermehrt der Fall, dass mindestens zwei Autos je Wohneinheit vorhanden sind. Durch die kompakte öffentliche Erschließung, die auf Grundlage des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entwickelt wurde, kann die Gemeinde nicht mehr Stellplätze im öffentlichen Raum realisieren. Daher sind die privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Dieser Stellplatzschlüssel entspricht zudem der Stellplatzsatzung von Althengstett. Gefangene Stellplätze (= Stellplätze, deren Zufahrt über einer anderen Stellplatzfläche liegt) sind zulässig.

#### **14.10 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser**

Die entsprechend erforderlichen Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Regenwasserzisternen, Retentionsdächer) sollen die Abwasseranlagen entlasten, Überschwemmungsgefahren vermeiden und den Wasserhaushalt

schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt sind.