Gemeinde Ammerbuch

Landkreis Tübingen

Bebauungsplan „Wolfsberg III Süd“

Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Verfahrensvermerke 2

2 Rechtsgrundlagen 3

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO 3

4 Füllschema der Nutzungsschablonen 11

5 Hinweise 12

6 Pflanzlisten 18

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW 20

8 Begründung Teil A allgemein 24

Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan ..... Anhang

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ..... Anhang

Schallimmissionsprognose ..... Anhang

Baugrunduntersuchung ..... Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 5. Dezember 2022

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 12.04.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 15.04.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 15.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 25.06.2021	bis 30.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 25.06.2021	bis 30.07.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ammerbuch übereinstimmen.

Gemeinde Ammerbuch, den

Christel Halm
Bürgermeisterin

Genehmigung durch das Landratsamt Tübingen (§ 10 (2) BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Gemeinde Ammerbuch, den

Christel Halm
Bürgermeisterin

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig:

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

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe zugelassen werden.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Teilflächen 1, 2 und 3 mit II+D festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche 4 wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit III+D festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, werden Gebäudehöhen festgesetzt, die es ermöglichen ein Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss, auszubilden.

Innerhalb der Teilflächen 1, 2 und 3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, (Krüppel-) Walm- und Zeltdach 11,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdach beträgt 10,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss beträgt 9,50 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach ohne ein Staffelgeschoss beträgt 6,50 m.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Für Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, ist eine Überragung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,50 m, um maximal 1,50 m zulässig. Auf Gebäuden mit Flachdach sind höhere Anlagen zulässig. Bei Gebäuden mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m ist eine Überragung nicht zulässig.

Der Erdgeschossrohfußboden darf max. 1,00 m über der Oberfläche des zur Gebäudemitte am nächstgelegenen Mittelpunkt der Erschließungsstraße liegen. Eine abweichende Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

Innerhalb der Teilfläche 4 beträgt die zulässige maximale Firsthöhe für Gebäude mit Flachdach 12,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe 9,50 m.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Die Traufhöhe bemisst sich von der

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Aus technischen Gründen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. NN) innerhalb der Teilfläche 4 ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für die Teilflächen 1 und 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die Teilflächen 3 und 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Innerhalb der Teilflächen 1 und 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Innerhalb der Teilfläche 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb der Teilfläche 3 sind nur Hausgruppen zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit erdüberdeckten Tiefgaragen ist generell zulässig.

Hiervon ist der Bereich der Anbauverbotszone entlang der K 6916 ausgenommen. Eine Überschreitung der Baugrenzen entlang der im zeichnerischen Teil dargestellten Anbauverbotszone ist nicht zulässig.

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen. Abweichungen von den vorgegebenen Größen der Bauplätze sind zulässig, sofern die Anzahl der innerhalb der jeweiligen Teilfläche aneinander angrenzenden Baugrundstücke nicht unterschritten wird.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Teilflächen 1, 2 und 3 ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude oder Gebäudeteil mit einem eigenen Haushaupteingang zu beschränken. Ausnahmsweise können mehr Wohneinheiten zugelassen werden.

Innerhalb der Teilfläche 4 sind pro Einzelhaus mindestens 4 Wohneinheiten zu realisieren.

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage zu gewährleisten. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird.

Als Grenzbauten müssen Garagen im geschlossenen Baukörper und in Form und Farbe einheitlich mit der Nachbargarage erstellt werden.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Bei Parallelstellung der Garage ist die der Straße zugewandte Seite zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen.

8. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

Pro Grundstück sind überdachte Nebenanlagen mit insgesamt maximal 40 m³ umbautem Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,0 m zulässig.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Entlang der K 6916 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt, der zum Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Im Bereich von 15 m ab Fahrbahngrenze der K 6916 sind bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder an Straßeneinmündungsbereichen sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

11. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche der Station ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländemodellierungen bis 1,00 m Aufschüttung und 0,50 m Abgrabungen gemessen vom natürlichen Gelände sind zulässig. Bei tiefer liegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke bis ca. 0,50 m Höhe zu dulden.

13. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

14. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Regenwasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser abgeleitet werden. Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Es wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser in einer ausreichend dimensionierten Zisterne zurückzuhalten. Als sinnvolle Mindestgröße wird eine Kubatur von 5 m³ vorgeschlagen. Das Rückhaltevolumen soll gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben werden und soll sich an der angeschlossenen (Dach-) Fläche orientieren. Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Das auf dem Dach mit einer Dachneigung bis zu 5° anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurück zu halten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen.

15. Gebiete, in denen zum Klimaschutz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig.

16. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

17. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm aus der Kreisstraße K 6916 sind die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

17.1 Grundrissorientierung

Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude sind die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn und Schlafräume, Büroräume o. ä.) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Insbesondere gilt dies für die direkt westlich der Kreisstraße K 6916 nächstgelegenen Baufenster.

17.2 Ausgestaltung der Außenbauteile

Bei Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Bei der Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Regelungen der DIN 4109 zu beachten.

17.3 Lüftungskonzept für Schlafräume

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist in dem von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Bereich durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen, d. h. dass die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgt, oder ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt ist.

18. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Natur- und Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Fledermäuse/ Vögel:

V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung von Anfang November bis Ende Februar.

Fledermäuse:

V2 (Vermeidungsmaßnahme 2)

Kontrolle von potenziellen Fledermauswinterquartieren

V3 (Vermeidungsmaßnahme 3)

Einsatz insektenfreundlicher und streulichtarmer Beleuchtungsanlagen: Installation insektenfreundlicher und streulichtarmer Beleuchtung innerhalb des Wohngebiets zur Verminderung von Beeinträchtigung von Fledermäusen und Insekten.

V4 (Vermeidungsmaßnahme 4)

Erhalt der Baumreihe entlang der Kreisstraße (Schulsteige)

V5 (Vermeidungsmaßnahme 5)

Vogelfreundliche Gestaltung von Gebäuden mit großflächiger Verglasung

V6 (Vermeidungsmaßnahme 6)

Durchführen von strukturellen Vergrämungsmaßnahmen und ggf. Abfangen der Tiere zur Vertreibung der Zauneidechsen und Amphibien aus dem Eingriffsbereich. Sicherung des Eingriffsbereichs durch einen Reptilien- und Amphibienzaun.

19. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je angefangene 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt) *der Pflanzliste 1* oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe *Pflanzliste 2*) sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) *der Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung der Grünfläche entlang des öffentlichen Verkehrsraumes

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 (PFG 2) ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Randliche Eingrünung des Wohngebiets auf privater Grundstücksfläche

Zur randlichen Eingrünung des Baugebietes sind die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesenen Flächen auf mindestens 70% mit standortgerechten, heimischen Sträuchern *der Pflanzliste 3* (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Gestaltung eines Randbereiches des öffentlichen Spielplatzes

Das geplante Spielplatzgelände ist zur visuellen Abschirmung entlang der südlichen und westlichen Spielplatzgrenze mit einer 1-2-reihigen Baumhecke zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind ungiftige standortgerechte, heimische Sträucher (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) *der Pflanzlisten 1 und 4* zu verwenden. Die Sichtschutzhecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden**.**

Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Sichtschutzhecke

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 5 (PFG 5) ausgewiesene Fläche ist zur visuellen Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung auf mindestens 70 % der Fläche heckenartig zu begrünen. Die Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) *der Pflanzlisten 1und 3* zu bepflanzen. Die Sichtschutzhecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Anpflanzung von Einzelbäumen

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Standorte für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Von den Standorten kann, falls erforderlich aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m abgewichen werden. Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) *der Pflanzliste 1* zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung 1 (PFB 1) ausgewiesenen Bäume sind in ihrem Bestand fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.

Aufgestellt:	**Ausgefertigt:**
Balingen, den	Gemeinde Ammerbuch, den
i. V. Tristan Laubenstein Büroleitung	Christel Halm Bürgermeisterin

4 Füllschema der Nutzungsschablonen

Für Teilflächen 1, 2 und 3:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude (-teil) mit eigenem Haushaupteingang	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

max. zulässige Traufhöhe
max. zulässige Firsthöhe

Für Teilfläche 4:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Min. zulässige Zahl der Wohneinheiten	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

max. zulässige Traufhöhe
max. zulässige Firsthöhe

5 Hinweise

1. Grundwasserschutz

1.1 Allgemeine Hinweise

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "WSG HERRENBERG - AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE" vom 22.01.1992 in der Zone III / IIIA. Die Schutzgebietsverordnung in der aktuellen Fassung ist bei der baulichen Ausführung der Maßnahme zu berücksichtigen. Die Anforderungen RiStWag 2016 sind für Planung, Bau und Betrieb der Verkehrsflächen in jedem Fall zwingend einzuhalten.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente der Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der zuständigen Wasserbehörde des Landratsamtes Tübingen anzuzeigen.

1.2 Grundwasserleiter

Bei dem in Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG HERRENBERG - AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE" genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter.

Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

1.3 Anschluss der Dränage an den Regenwasserkanal

Generell sind Bauwerke, die in die gering durchlässigen Deckschichten einbinden, zur Vermeidung von drückendem Wasser durch versickerndes Niederschlagswasser entsprechend den Maßgaben der DIN 4095 zu drainieren. Eine Ableitung von Grundwasser findet hierdurch nicht statt. Ein rückstaufreier Anschluss der Dränage an den Regenwasserkanal muss im Zuge des Bauantrages eingereicht und vom Netzbetreiber (Gemeinde Ammerbuch) genehmigt werden.

Bei Baugruben in denen Schichtwasserzutritte auftreten, ist eine dauerhafte Ableitung des anfallenden Schicht- bzw. Grundwassers nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) nicht genehmigungsfähig. Daher dürfen Gebäude, die ins Grundwasser einbinden nicht

drainiert werden und alle Gebäudeteile, die unterhalb des festzulegenden Bemessungswasserstandes liegen, müssen als wasserdichte, auftriebssichere Wannen ausgebildet werden.

2. Bodenschutz

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die künftigen Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist, soweit die Voraussetzungen des § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes vorliegen. Dieses ist zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden erforderlich. Die zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde kann verlangen, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung eines Vorhabens auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird. Verstöße gegen das Bodenschutzkonzept, denen nicht abgeholfen wird, hat die bodenkundliche Baubegleitung unverzüglich der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde mitzuteilen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Die für die Zulassung zuständige Behörde entscheidet außer in Planfeststellungsverfahren im Einvernehmen mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde, soweit Bundesrecht nicht entgegensteht. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

3. Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Im Luftbild erkennbare Strukturen könnten jedoch auf einen Grabhügel oder Siedlungsspuren hindeuten. Dies betrifft insbesondere die Flurstücke 2924, 2929, 2930 innerhalb des Plangebietes. An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wurden im Jahr 2022 durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) im Plangebiet „Wolfsberg III Süd“ archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Es wurden keine archäologischen Befunde oder Funde dokumentiert. Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege sind somit auch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird dennoch verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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. Artenschutz

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die dem Bebauungsplan beiliegt, sind ergänzend zu den Vermeidungsmaßnahmen 1, 2, 3 und 4 (*16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB*) folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Installation von Fledermauskästen und Pflanzung von Streuobstgehölzen

CEF 2 (CEF Maßnahme 2) = K 2 (Kompensationsmaßnahme K2)

Anlage eines Buntbrachestreifens

CEF 3 (CEF Maßnahme 3)

Aufhängen von 10 Vogelnistkästen

CEF 4 (CEF Maßnahme 4) = K 5 (Kompensationsmaßnahme K5)

Optimierung von Lebensraum für Reptilien (v.a. Zauneidechse) sowie Optimierung von Landlebensraum für Amphibien (v.a. Laubfrosch und Kammmolch) mit Überwinterungspotenzial durch Herstellung reptilien- und amphibiengeeigneter Kleinstrukturen.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen außerhalb des Plangebiets sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

K 1 (Kompensationsmaßnahme K1)

Neuanlage von Streuobstbeständen (45.40c) und Entwicklung von Magerwiesen (33.43) als Unterwuchs.

K 3 (Kompensationsmaßnahme K3)

Entwicklung von Magerwiesen (33.43) durch extensive Mahd oder Beweidung.

K 4 (Kompensationsmaßnahme K4)

Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und Entwicklung von magerem Grünland (33.43).

Die oben genannten Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

5. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

6. Abfälle

Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit. Auf den § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes wird verwiesen.

Im Hinblick auf das Gebot zur Schonung knapper Deponiekapazitäten ist dafür Sorge zu tragen, dass die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

7. Beseitigung des Niederschlagswassers

Im bestehenden Wohngebiet Wolfsberg I und II gab es schon Hochwasser. Die Versiegelung durch Wolfsberg III erhöht die Wahrscheinlichkeit von weiterem Hochwasser vor allem aufgrund der Folgen des sich beschleunigenden Klimawandels. Deshalb sollten während der Bauphase entsprechende Vorkehrungen getroffen werden: Es wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser auf privatem Grundstück in einer ausreichend dimensionierten Zisterne zurückzuhalten und Begrünung sämtlicher Flachdächer (auch bei PV – Nutzung) umzusetzen.

8. Immissionen in Verbindung mit K 6916

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der östlich davon gelegenen Kreisstraße K 6916. Diverse Baugrundstücke im Plangebiet sind somit durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K6916 vorbelastet. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans „Wolfsberg III Süd“ wurde eine Schallimmissionsprognose vom Büro Kurz und Fischer GmbH (Stand: 16. 05. 2022) erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Die zu erwartende Verkehrszunahme durch das Plangebiet für die bestehende schützenswerte Bebauung außerhalb des Plangebiets kann aus fachlicher Sicht als zumutbar erachtet werden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Bebauung und der Fahrbahnkante der K 6916 ein Abstand von 15 m eingehalten werden muss. Innerhalb dieses Abstands sind private Gärten mit Laubbäumen sowie sonstige Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche dauerhaft zu erhalten.

8.2 Grundlagen der Untersuchung

Die Untersuchungen zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets wurden für insgesamt 8 Immissionsorte (siehe Tabelle 1) außerhalb des Plangebiets vorgenommen. Die Lage der Immissionsorte wird in der Abbildung 1 dargestellt. Weitere Informationen sind der Schallimmissionsprognose (siehe Anhang) zu entnehmen.

Immissionsort		Beurteilungspegel Nullfall [dB(A)]		Beurteilungspegel Planfall [dB(A)]		Pegeländerungen [dB]	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I 1	Panoramastraße 1	50,1	40,9	50,2	40,9	+0,1	+0,0
I 2	Wolfsbergstraße 5	53,2	42,4	54,1	43,4	+0,9	+1,0
I 3	Wolfsbergstraße 9	52,4	41,6	53,3	42,5	+0,9	+0,9
I 4	Wolfsbergstraße 13	51,2	40,3	52,1	41,3	+0,9	+1,0
I 5	Wolfsbergstraße 14 West	50,7	39,9	51,9	41,1	+1,2	+1,2
I 6	Wolfsbergstraße 14 Nord	51,4	40,5	54,2	43,4	+2,8	+2,9
I 7	Wolfsbergstraße 15	53,3	42,5	54,3	43,5	+1,0	+1,0
I 8	Auf den Beeten 1	52,6	41,7	53,7	42,9	+1,1	+1,2

Tabelle1: Rechnerisch ermittelte Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche an der schützenswerten Bebauung für den Nullfall und den Planfall für die ungünstigste Geschosslage, (Quelle: Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, Stand: 16. 05. 2022)

9. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen,

hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

10. Schutz vor Einbruch

Einem Wohnungseinbruch kann mit Sicherungstechnik präventiv entgegengewirkt werden. Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle im Polizeipräsidium Reutlingen bietet herstellerneutral konkrete Informationen zu sinnvollen mechanischen oder elektronischen Sicherungsmöglichkeiten und kostenlose Bauplanberatungen nach Terminabsprache an. Gerne ist die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bereit, die angehenden Bauherren und Architekten des Plangebiets kostenlos und unverbindlich im Rahmen eines Vortrages zum Thema Einbruchschutz zu informieren und zu beraten.

11. Unterkellerung

Im Falle der Errichtung eines Kellergeschosses wird dem Bauherrn des jeweiligen Baugrundstückes empfohlen, im Vorfeld eine Deckschichtenuntersuchung durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 1.4 „Erforderlichkeit einer ausreichenden Deckschicht“ verwiesen.

Im Weiteren wird auf die Baugrunderkundung vom ihb- Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH vom Oktober 2020 (Projektnummer I 203701) verwiesen.

12. Barrierefreiheit

Die insbesondere in §§ 35 und 39 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) enthaltenen Vorschriften zur Barrierefreiheit sind einzuhalten. Gemäß § 35 LBO müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Gemäß § 39 LBO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen genutzt werden so herzustellen, dass sie von diesen Personen zweckentsprechend ohne fremde Hilfe genutzt werden können (barrierefreie Anlagen). In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt der Architektenkammer Baden-Württemberg „Vorschriften zur Barrierefreiheit in Baden-Württemberg - Erläuterungen zu den §§ 35 und 39 der Landesbauordnung“ verwiesen.

Auch bei zwei oder weniger Wohneinheiten wird eine barrierefreie Bauweise empfohlen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Bergulme
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	

Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	

Pflanzliste 4: Ungiftige Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	

Gemeinde Ammerbuch

Landkreis Tübingen

Bebauungsplan „Wolfsberg III Süd“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 5. Dezember 2022

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65)

Für die Gestaltung des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücks werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Innerhalb der Teilfläche 1, 2 und 3 sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen. Innerhalb der Teilfläche 4 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Je Doppelhaus oder Hausgruppe ist die gleiche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.

Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. ¾ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei untersagt.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m und einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.

Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten. Im Weiteren wird auf die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes §§ 11-22 NRG verwiesen.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind grundsätzlich nicht zulässig.

3.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

3.3 KFZ Stellflächen, Zufahrten und Hauszugänge

Bei nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen KFZ Stellflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge oder wasserrückhaltende Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.4 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (wie 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet. Bei einer ungeraden Gesamtanzahl von Stellplätzen je Gebäude wird aufgerundet.

Aufgestellt:	**Ausgefertigt:**
Balingen, den	Gemeinde Ammerbuch, den
i. V. Tristan Laubenstein Büroleitung	Christel Halm Bürgermeisterin

Gemeinde Ammerbuch

Landkreis Tübingen

Bebauungsplan „Wolfsberg III Süd“

8 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 5. Dezember 2022

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept ... 26
1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ... 26
1.2 Berechnung der Wohnbaudichte ... 27
1.3 Ausgangssituation ... 29
1.4 Erforderlichkeit einer ausreichenden Deckschicht ... 29
1.5 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets ... 32
2 Erschließung ... 33
2.1 Verkehrliche Erschließung ... 33
2.2 Energieversorgung ... 34
2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ... 34
3 Übergeordnete Planungen ... 35
3.1 Regionalplan Neckar Alb 2013 ... 35
3.2 Flächennutzungsplan Ammerbuch ... 36
4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ... 37
5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften ... 40
6 Natur und Landschaft ... 41
7 Flächenbilanz ... 42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtskräftige Bebauungspläne „Wolfsberg I“, „Wolfsberg I, 1. Änderung“, „Wolfsberg II“, der beschlossene Bebauungsplan “Wolfsberg II, 1. Änderung“ sowie das Plangebiet „Wolfsberg III Süd“ ... 27
Abbildung 2: Städtebaulichen Entwurf, Stand: 11.02.2022 ... 28
Abbildung 3: Bestandsaufnahme Plangebiet ... 29
Abbildung 4: Lageplan der Kernbohrungen und ihre Schichtenprofile ... 31
Abbildung 5: Übersichtslageplan ... 32
Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans ... 33
Abbildung 7: Querschnitt Verkehrsfläche ... 34
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013 ... 36
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ammerbuch ... 36

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsberg III Süd“ beabsichtigt die Gemeinde Ammerbuch, am nordöstlichen Ortsrand vom Ortsteil Reusten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung zu schaffen. Geplant ist ein ca. 3,4 ha großes Allgemeines Wohngebiet in der Fortsetzung der drei rechtskräftigen Bebauungspläne „Wolfsberg I“ (genehmigt am 25.11.1971), „Wolfsberg I, 1. Änderung“ (in Kraft seit 19.03.1998), „Wolfsberg II“ (genehmigt am 29.10.1980) sowie des Bebauungsplans „Wolfsberg II, 1. Änderung“ (Aufstellungsbeschluss vom 23.07.2018). Der Geltungsbereich des Plangebietes „Wolfsberg III Süd“ umfasst teilweise den Umgriff der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wolfsberg I“ sowie „Wolfsberg II“.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, auf einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche insgesamt 53 Bauplätze für vielfältige Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dient ein Städtebaulicher Entwurf, der ein mehrgenerationenfreundliches Quartier aufzeigt und Raum für Begegnungsplätze bietet. Geplant sind überwiegend Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäuser. Darüber hinaus sollen im mittleren Bereich fünf Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Für Reihenhausgrundstücke ist eine Flächengröße ab 186 m² und für Mehrfamilienhausgrundstücke eine Flächengröße von max. 1.939 m² vorgesehen. Die Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser liegt zwischen 364 m² und 694 m² und für Doppelhäuser zwischen 301 m² und 375 m². Zudem ist inmitten des Plangebiets ein öffentlicher Spielplatz auf ca. 594 m² Fläche geplant.

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich durch die steigende Nachfrage nach neuem Wohnraum. Der Einwohnerstand im Jahr 2022 in der Gemeinde Ammerbuch liegt laut den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bei 11.328 Einwohner. Nur diese vom Landesamt in der Vorausberechnung veröffentlichte Ausgangszahl ist laut Statistik für den künftigen Zuwachs und für die Vorausberechnung maßgebend. Das Statistische Landesamt prognostiziert in der Vorausberechnung (Stand 20.10.2022) für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 11.535 und für das Jahr 2035 von 11.647 und somit insgesamt 319 mehr Einwohner als im Jahr 2022. Für Ammerbuch besteht somit bis zum Jahr 2035 ein Bedarf an Wohnbauflächen von ca. 15,68 ha. Daher werden bebaubare Lücken im Innenbereich sowie potenzielle Erweiterungsflächen für Wohnungsbau, die im wirksamen Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind, in Betracht gezogen. Das Baugebiet „Wolfsberg III Süd“ wurde von der Gemeindeverwaltung bereits im Jahr 2017 als ein Wohnbaugebiet ermittelt, welches aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit der obersten Priorität realisiert werden soll. Im Teilort Reusten bestehen vergleichsweise wenige Baulücken. Das zuletzt entwickelte Gebiet, die Erweiterung der Wolfsberg-Siedlung, stammt aus dem Jahr 1980. Somit ist es unabdingbar, das Baugebiet „Wolfsberg III Süd“ zeitnah als neues städtebaulich qualitatives Wohngebiet zu entwickeln.

Zur Sicherstellung einer sinnvollen verkehrlichen Erschließung des Plangebiets „Wolfsberg III Süd“ werden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne in den Geltungsbereich des Planvorhabens aufgenommen. Die Änderungen beziehen sich auf den Teilbereich der Straße „Auf den Beeten“ und die dort ausgewiesene Grünfläche und öffentlichen Parkplätze. Zudem wird der Bereich nördlich der Kreuzung „Wolfsbergstraße“ und der „K 6916“ überplant und Wohnbauzwecken zugeführt.

Im Nordosten des Plangebiets „Wolfsberg III Süd“ entsteht ein weiterer Anschluss an die „K 6916“, der mit einem Linksabbieger ausgebaut wird. Mit der geplanten Ringerschließung und direkten Anschlussmöglichkeiten sowohl an die „K 6916“ im Osten als auch an die Straße „Auf den Beeten“ wird ein Durchgangsverkehr ermöglicht und die „Wolfsbergstraße“ somit entlastet. Die Verkehrssicherheit wird zudem durch die geplanten Geh- und Radwege gewährleistet.

Grundsätzlich sollen planerisch möglichst viele Stellplätze im Baugebiet untergebracht werden. Zur Stärkung der Standortqualitäten ist es vorstellbar im geplanten Baugebiet u.a. auch nicht störende gewerbliche Nutzungen, der Grundversorgung dienende Läden oder sonstige Einrichtungen unterzubringen. Daher sind entlang des nördlichen Teils der Ringerschließungsstraße öffentliche Stellplätze für die Besucher des Wohngebiets geplant.

Die Möglichkeit zur künftigen Erweiterung des Wohngebiets nach Norden hin wird durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit im Nordwesten des Plangebiets angedeutet.

Zeitgemäße Bauformen, eine gute familiengerechte Wohnlage sowie Schaffung einer besonderen Atmosphäre im Gebiet stehen im Vordergrund der Planung, sodass insgesamt ein städtebaulich attraktives und nachhaltiges Wohngebiet entstehen kann.

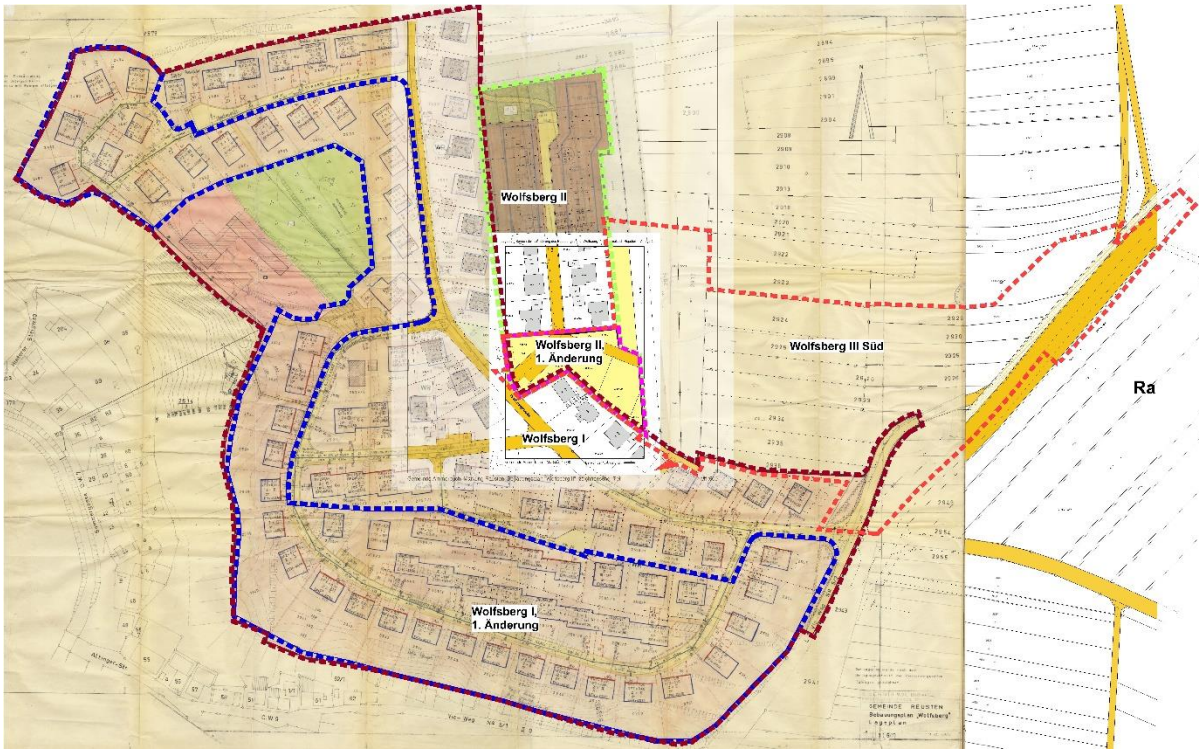

Abbildung 1: Rechtskräftige Bebauungspläne „Wolfsberg I“ (dunkel rote Balkenlinie), „Wolfsberg I, 1. Änderung“ (blaue Balkenlinie), „Wolfsberg II“ (hell grüne Balkenlinie), der beschlossene Bebauungsplan “Wolfsberg II, 1.Änderung“ (rosa Balkenlinie) sowie das Plangebiet „Wolfsberg III Süd“ (rote Balkenlinie), unmaßstäblich

1.2 Berechnung der Wohnbaudichte

Die Regulierung der Einwohnerdichte erfolgt im Bebauungsplan durch Einteilung der Bauplätze in verschiedene Bereiche und die Festlegung der mind. und / oder max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten für jeden der Teilbereiche. In den einzelnen Bereichen können entweder nur Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Größe der Baugrundstücke ist verbindlich festgesetzt, sodass die im Bebauungsplan vorgesehen Anzahl der

Baugrundstücke tatsächlich umgesetzt werden muss. Für das geplante Wohngebiet ist eine Wohnbaudichte von ca. 70,85 EW/ha vorgesehen.

Berechnung der Wohnbaudichte

- 19 Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit je 1,5 WE = 19 x 1,5 = 28,5 WE
- 10 Doppelhäuser bzw. 20 Doppelhaushälften mit je 1 WE = 20 x 1 = 20 WE
- 3 Reihenhausgruppe bzw. 9 Reihenhäuser mit je 1 WE = 9 x 1 = 9 WE
- 3 Geschosswohnungsbauten mit je 13 WE = 3 x 13 = 39 WE
- 1 Geschosswohnungsbau mit je 8 WE = 1 x 8 = 8 WE
- 1 Geschosswohnungsbau mit je 5 WE = 1 x 5 = 5 WE

- 109,5 WE x 2,2 EW = 240,9= ca. 241 EW
(Quelle: https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS416048)
- 53 Bauplätze mit insg. 241 EW auf 3,4 ha (Gesamtfläche)
- Wohnbaudichte 241 EW / 3,4 ha = ca. **70,85 EW / ha**

Die oben genannten Festsetzungen zum Bebauungsplan sind auf Grundlage eines Städtebaulichen Entwurfs entwickelt worden, welches ausschließlich als Grundidee zur Entwicklung des Wohngebiets zu betrachten ist.

Im Nachfolgenden ist ein Auszug aus dem Städtebaulichen Entwurf mit Geländeschnitten dargestellt.

Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf „Wolfsberg III Süd“, Stand: 11.02.2022, unmaßstäblich

1.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand vom Ortsteil Reusten. Es handelt sich hierbei um ein nach Südosten hin leicht abfallendes Gelände, welches im derzeitigen Bestand überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird.

Blick auf das Plangebiet

Blick auf die „Wolfsbergstraße“ und „Auf den Beeten“

Blick nach Osten, Richtung K 6916

Blick nach Norden auf den Gehweg zwischen “Wolfsbergstraße“ und dem geplanten Wohngebiet

Blick nach Nordwesten von der Kreisstraße aus

Abbildung 3: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.4 Erforderlichkeit einer ausreichenden Deckschicht

Das Errichten oder wesentliche Erweitern von Siedlungen und Gebäuden ist in der Zone III A verboten, wenn das Abwasser nicht ausreichend behandelt oder eine sichere, anderweitige ordnungsgemäße Entsorgung gewährleistet ist oder wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser verbleibt.

Im geplanten Erschließungsgebiet „Wolfsberg III“ in Ammerbuch-Reusten lagert unter dem Mutterboden ein steifer Decklehm, der von Dolomitbänken und bereichsweise zersetztem Fels unterlagert ist. Im Liegenden folgt ein steifer bis halbfester Verwitterungslehm, der von den

Schichten des „Lettenkeupers“ unterlagert ist, die aus festen Tonsteinen und harten Dolomiten bestehen.

Im Plangebiet wurde in 2,65 m Tiefe (409,96 m NN) ein geringer Sickerwasserzutritt und in 5,60 m unter Gelände (407,01 m NN) ein deutlicher Schichtwasserzutritt festgestellt. Nach Beendigung der Bohrarbeiten wurde im Bohrloch ein Grundwasserstand von 4,50 m (408,11 m NN) gemessen, so dass von gespanntem Schichtwasser ausgegangen werden muss. Die im Baufeld anstehenden, bindigen Deckschichten (Deck- und Verwitterungslehm) und die im tieferen Bereich anstehenden Tonsteine sind nicht für eine Versickerung geeignet.

In den klüftigen Dolomiten kann hingegen von einer Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Die Versickerungsfähigkeit muss jedoch in Abhängigkeit von der Tiefenlage der Schichten durch Versickerungsversuche ermittelt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die gut steifen bis halbfesten, bindigen Böden ohne eine zusätzliche Vernässung für einen Wiedereinbau mit einem Verdichtungsgrad von Dpr ≥ 97% Proctordichte geeignet sind. Die harten Dolomite müssten hingegen für einen Wiedereinbau im Kanalgraben aufbereitet und gebrochen werden.

Sofern im Erdplanum der Erschließungsstraßen die bindigen Deckschichten anstehen, muss davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Verformungsmodul von Ev2 ≥45 MN/m² nicht erreicht wird und ein zusätzlicher Bodenaustausch erforderlich ist.

Baugrubenböschungen können entsprechend den Maßgaben der DIN 4124 in den mindestens steifen, bindigen Böden mit einem Böschungswinkel von ß ≤ 60° angelegt werden. In den felsartigen Schichten des Lettenkeupers kann der Böschungswinkel auf ß ≤ 80° erhöht werden. Die übrigen Hinweise der DIN 4124, wie unbelastete Böschungskronen und die Neigung des angrenzenden Geländes, sind zu beachten.

Die Gebäude, die in die gering durchlässigen Deckschichten einbinden, müssen entsprechend den Maßgaben der DIN 4095 drainiert werden. Bei Baugruben in denen Schichtwasserzutritte auftreten, ist eine dauerhafte Ableitung des anfallenden Schicht- bzw. Grundwassers nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) nicht genehmigungsfähig.

Daher dürfen Gebäude, die ins Grundwasser einbinden nicht drainiert werden und alle Gebäudeteile, die unterhalb des festzulegenden Bemessungswasserstandes liegen, müssen als wasserdichte, auftriebssichere Wannen ausgebildet werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe. Auch bei einer Unterkellerung mit einer Tiefgarage wird die im Baufeld über dem „Muschelkalk“ lagernde Schutzschicht des „Lettenkeupers“ nicht durchdrungen.

Im Weiteren wird auf die Baugrunderkundung vom ihb- Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH vom Oktober 2020 (Projektnummer I 203701) verwiesen. Sollten sich im Rahmen der Erschließungsarbeiten Baugrundverhältnisse ergeben, die von denen im Gutachten beschriebenen abweichen, so ist der Gutachter erneut zu einer Beurteilung aufzufordern.

Die oben genannten Informationen ergeben sich aus der Kernbohrung (KB-1) im Bereich der geplanten Regenwasserrückhaltung bis 4 m Tiefe und zwei Kernbohrungen (KB-2 und KB-3) im zentralen Bereich der Geschossbauten bis 8 m unter Geländeoberkante (GOK). Die Verortung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

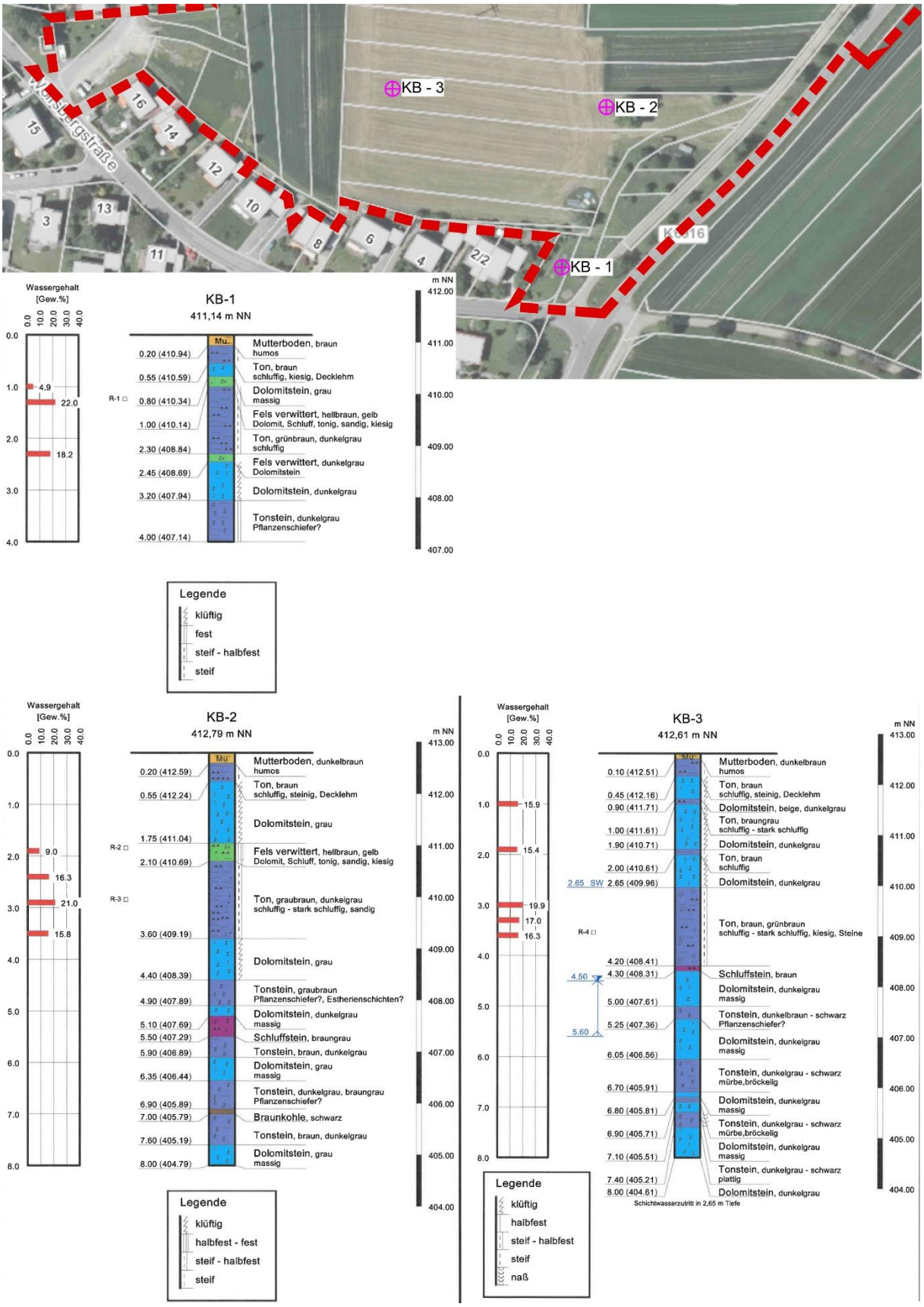

Abbildung 4: Lageplan der Kernbohrungen und ihre Schichtenprofile, unmaßstäblich. Hinweis: Die Standorte der Kernbohrungen sowie ihre Schichtprofile wurden aus dem Bodengutachten- Stand: 15.10.2020- vom Ingenieur- und hydrogeologisches Büro GmbH übernommen.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Reusten und liegt auf einer Höhe von ca. 415 – 410 m ü. N.N. Östlich des Plangebiets verläuft die K 6916.

Der ca. 3,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

teilweise	**vollständig**	
2556/3 2526 2885/8 (Auf den Beeten) 2916 2885/22 2893 2915 2917 3674 (K 6916) 3705 2927 3628 3639	2885/7 2885/16 2885/17 2885/18 2885/19 2885/20 2885/21 2924 2925 2926 2933 2934	2935 2936 2936/1 2556/9 2929 2930 3155/4 2944/1 2945/1 2946/1 2947/1 2948/1
insgesamt 13 Flurstücke	insgesamt 24 Flurstücke	

Das Plangebiet wird im Westen durch die Flurstücke 2885/13, 2885/14, 2885/15, 2526/1 und 2525/1 und /2 (Wolfsbergstraße) begrenzt. Im Norden liegt das Plangebiet angrenzend an die Flurstücke 2905/1, 2921, 2923 und 2913. Östlich des Plangebiets befinden sich die Flurstücke 3666 und 3629. Im Südwesten und Süden grenzen die bebauten Grundstücke 2556/1, 2556/2, 2556/4, 2556/5, 2556/10, 2556/6, 2556/7, 2556/8, 2556/11 an das Plangebiet an.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.

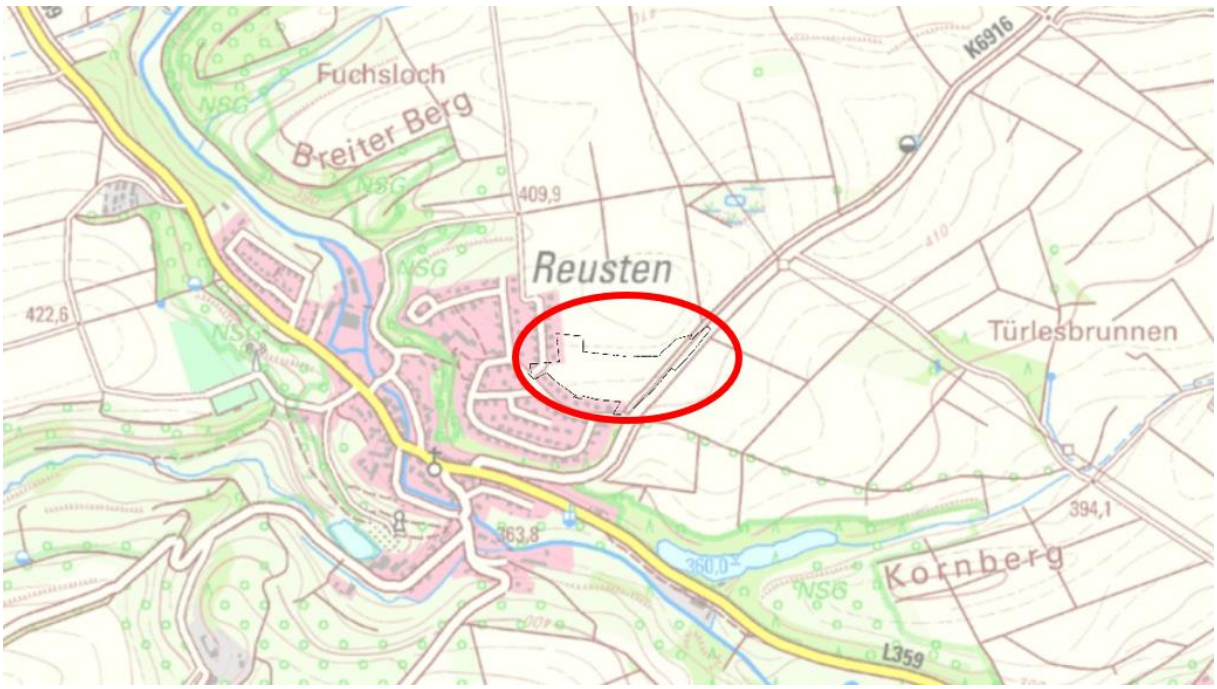

Abbildung 5: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

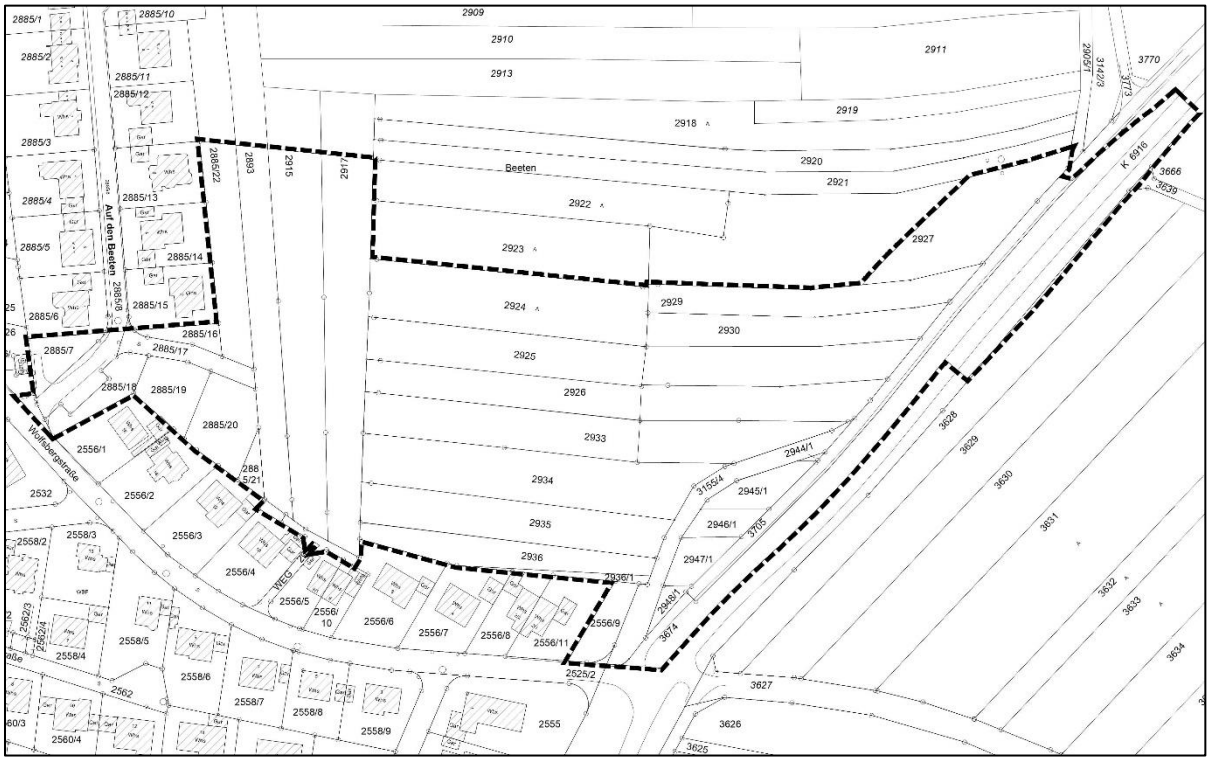

Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich (Plangebiet = schwarz-weiße Balkenlinie)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die westlich des Plangebiets gelegene Wohnstraße „Auf den Beeten“ (Flst. 2885/8) erschlossen. Um die daran anschließende „Wolfsbergstraße“ von einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu entlasten, soll nordöstlich des Plangebiets ein direkter verkehrlicher Anschluss an die K 6916 als Hauptzufahrt geschaffen werden. Dadurch entfällt der bestehende Feldweg entlang der K 6916. Die Fläche dieses Feldweges soll Wohnbauzwecken zugeführt werden.

Die einzelnen Bauplätze werden über die geplante Ringstraße sowie einen Stichweg erschlossen.

Des Weiteren ist im Süden des Plangebiets ein Gehweg geplant, der den bestehenden Weg auf Flurstück 2916 im Bereich der bestehenden Wohnbebauung verbinden soll. Im Anschluss an die „Wolfsbergkreuzung“ ist vom Plangebiet aus ein zur K 6916 führender Radweg geplant.

Die Hauptverkehrswege haben eine Fahrbahnbreite von 5,70 m und einen einseitig laufenden 1,50 m breiten Gehweg. Dadurch ist innerhalb des Plangebietes die Verkehrssicherheit aufgrund der Trennung zwischen Fußgänger und Fahrzeugen sowie eine Erschließung mit Begegnungsverkehr auch mit Müllfahrzeugen sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der Einfassungen der Verkehrsfläche (Schrammbord, Bordstein) ist im gesamten Plangebiet eine Fahrbahnbreite von 7,20 m ausgewiesen.

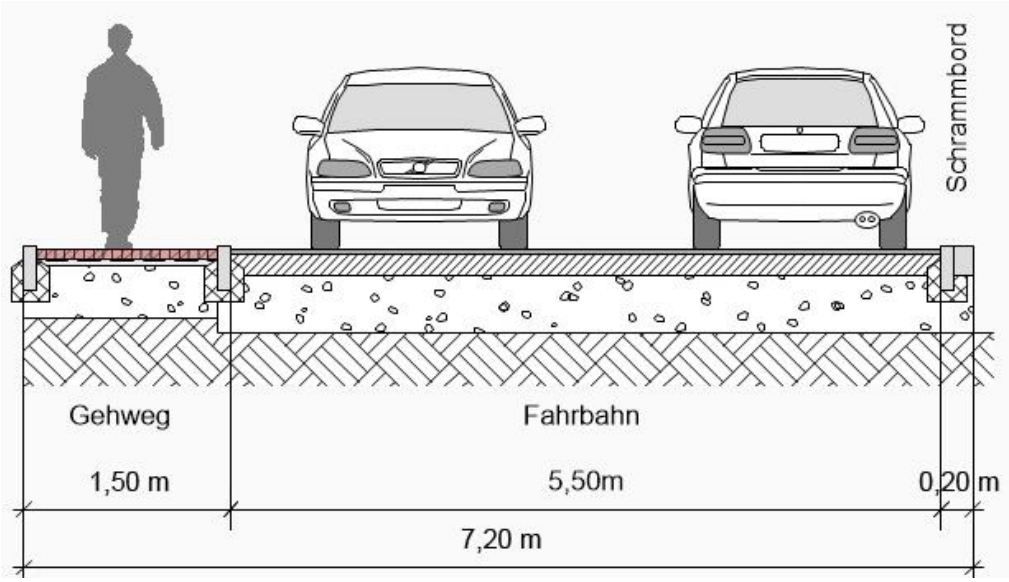

Abbildung 7: Querschnitt Verkehrsfläche

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird an das bestehende Netz angeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Baugebiet die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig ist. Das Baugebiet ist möglichst über das innovative umweltschonende „Kalte Nahwärmenetz“ zu versorgen.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

2.3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Vorhaben liegt im Versorgungsgebiet der Wasserversorgung der Gemeinde Ammerbuch in der Hochzone Reusten.

Die Trinkwasserversorgung ist über das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt. Der Ruhedruck beträgt 467,40 m.ü.NN. Der Betriebsdruck reduziert sich in der Tagesspitze um ca. 0,8 - 1,5 bar.

Auf die Rohrnetzberechnung der RBS wave GmbH vom 20.11.2018 für das Verteilungsnetz Reusten wird verwiesen. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW W 300 ist mit 48 m³/h sichergestellt.

2.3.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

2.3.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Regenwasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser abgeleitet werden. Es wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser in einer ausreichend dimensionierten Zisterne zurückzuhalten. Der Ansatz soll bei 0,025 m³/m² versiegelte Fläche liegen. Das Zisternenvolumen ist jedoch mit mindestens 5 m³ zu bemessen. Das Rückhaltevolumen soll gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben werden und soll sich an der angeschlossenen (Dach-) Fläche orientieren.

Des Weiteren ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal in nordwestliche Richtung abzuleiten und dort über einen Rückhalteraum in Form von kaskadiert angeordneten Erdbecken mit Filterschicht zu führen. Die weitere Ableitung erfolgt über die Ammerstraße bis auf Höhe des Feuerwehrgebäudes, wo die Ausleitung in die Ammer erfolgen soll.

Die Entwässerung für den Anschluss an die Kreisstraße (Linksabbieger) wird wie bisher beibehalten. Die Straßenentwässerung aus der Kreisstraße erfolgt breitflächig über eine 30 cm starke Oberbodenschicht (Bankett) in das anschließende Gelände, bzw. es werden (wie bisher) Mulden und Gräben hergestellt, welche zusätzlich unter der Oberbodenschicht mit einem Lehmschlag abgedichtet und in das weiterführende vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet werden.

Die Kreisstraße ist nach Südosten hin quer- und längsgeneigt.

Der direkte Anschlussbereich des Baugebiets an die Kreisstraße kann höhenmäßig nicht dem Entwässerungssystem des Baugebietes zugeführt werden. Hier muss das Niederschlagswasser über 2 bis 3 Straßenabläufe gefasst werden und dem Entwässerungssystem der Kreisstraße zugeführt werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

In der 4. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist das Plangebiet größtenteils als eine geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Die im Norden des Plangebiets liegenden Grundstücke Flst. 2893, 2915, 2917, 2924, 2927 und 2929 befinden sich zum Teil in einem Regionalen Grünzug (VBG) und einem Gebiet für Bodenerhaltung (VBG).

Gemäß Plansatz 3.1.1 G (8) soll in den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Es soll ein Verbund zwischen den innerörtlichen Grünflächen und dem Freiraum im Außenbereich angestrebt werden.

Gemäß Plansatz 3.2.2 G (1 bis 5) hat der Schutz der Böden ein besonderes Gewicht, sodass die Böden so zu behandeln sind, dass seine vielfältigen Funktionen erhalten bleiben. Bei erforderlichen baulichen Maßnahmen ist die Flächeninanspruchnahme und damit die Zerstörung des Bodens auf ein Minimum zu beschränken. Schadstoffeinträge in den Boden sowie Bodenschäden durch Verdichtungen sind zu vermeiden.

Bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sind in den oben genannten Vorbehaltsgebieten zulässig. Ein harmonischer Übergang vom geplanten Baugebiet zum nördlich gelegenen Außenbereich kann durch private Gärten mit Laubbäumen und öffentliche Grünflächen sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

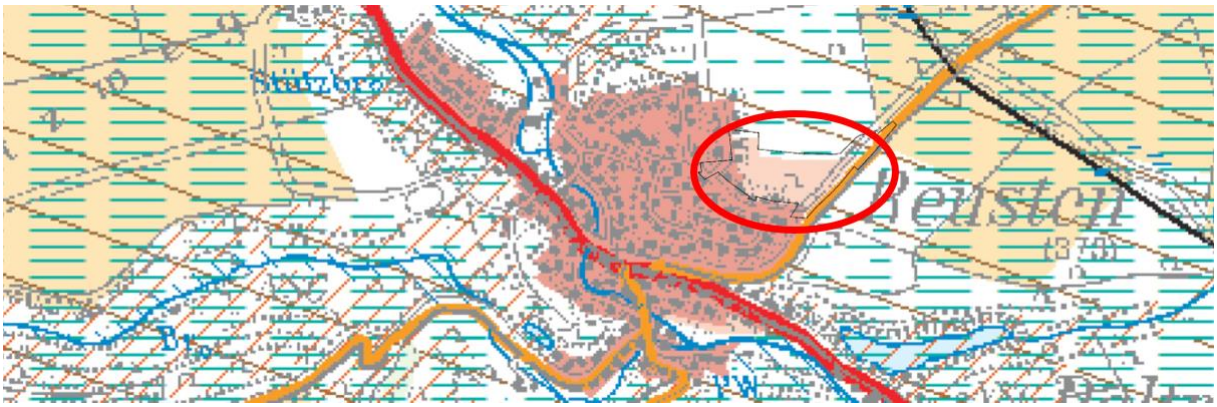

Abbildung 8: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Regionalplans Neckar - Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet= rote Umkreisung)

3.2 Flächennutzungsplan Ammerbuch

Der Bebauungsplan wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt und weist geringfügige Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan Ammerbuch 2020 auf. Etwa 1.437 m² des nördlich gelegenen Teilbereichs des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Daher ist es erforderlich, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche um ca. 67 m² zu erweitern. Darüber hinaus muss die innerhalb des Plangebiets liegende Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche dargestellt werden. Mit der Ausweisung der Verkehrsfläche wird ein Anschluss an die nordöstlich gelegene K 6916 geschaffen.

Die nachrichtliche Übernahme der geänderten Teilflächen kann im Fortschreibungsverfahren zum Flächennutzungsplan erfolgen und ließe sich im Vorfeld über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Ammerbuch und dem Landratsamt Tübingen verbindlich sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet „Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe“, Zone III und IIIA befindet.

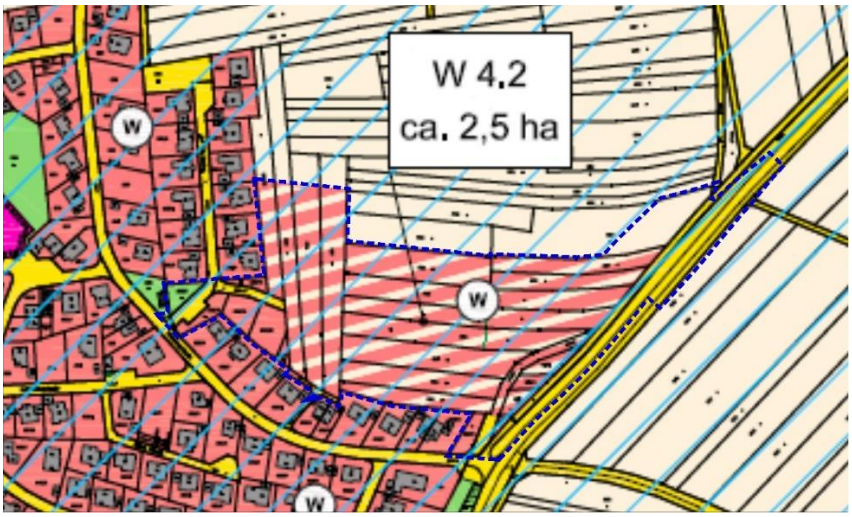

Abbildung 9: Ausschnitt des FNP 2020, unmaßstäblich, (Plangebiet = blau-weiße Balkenlinie)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus den Anforderungen der BauNVO.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 soll den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechen, das unmittelbar an die bestehende Wohnsiedlung angrenzt und dessen Erweiterung darstellt. Ergänzend zur GRZ wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 bis zu 50 vom Hundert für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um auf unterschiedlich großen Bauplätzen ausreichend viel Fläche für untergeordnete Anlagen und Stellplätze zu schaffen. Dies ist u.a. erforderlich, um der Stellplatzverpflichtung auf privaten Grundstücken nachzukommen.

Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Zudem soll durch eine Mischung unterschiedlicher zulässiger Hausformen ein attraktives Wohngebiet mit einer ausgewogenen Sozialstruktur geschaffen werden und die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes bedient werden.

Die für die Teilfläche 1, 2 und 3 mit II+D festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entspricht der Geschossanzahl der näheren Umgebung. Der inmitten des Wohngebiets geplante Mehrgeschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss lässt sich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll in die Umgebung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern einfügen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der zulässigen Dachform auf maximal 12,50 m, 10,50 m und 9,50 m beschränkt. Die festgesetzte Traufhöhe liegt beim Mehrgeschosswohnungsbau bei maximal 9,50 m. Die Traufhöhe für Gebäude mit Pultdach wird auf 7,50 m sowie Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdach auf maximal 6,50 m beschränkt.

Für die Teilflächen 1 und 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht einer familiengerechten Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Für die Teilflächen 3 und 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig, die für die Errichtung von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau unabdingbar sind.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den geplanten innerörtlichen Straßen, der Kreisstraße 6916 sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Bei der Anordnung der Gebäude soll eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne erhöht werden können. Zudem sollen den Bauherren größere

Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesen Gründen werden Baufenster über einzelnen Bauplätzen hinweg ausgewiesen.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan entlang der Kreisstraße 6916 eine Anbauverbotszone festgesetzt.

Um die Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen und die Einwohnerdichte gezielt zu regulieren, wird das Wohngebiet in vier Teilbereiche (Teilflächen 1, 2, 3 und 4) eingeteilt. Für jeden dieser Teilbereiche werden zudem die Größe der Baugrundstücke und die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Dadurch soll im geplanten Wohngebiet gezielt eine Wohnbaudichte von ca. 70,85 EW/ha erreicht werden, um dem Ziel der Raumordnung gerecht zu werden. Ausnahmen werden zugelassen, um die Nachfrage nach Wohnraum entsprechend des aktuellen Bedarfs steuern zu können.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird. Um dem Erfordernis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden und innerhalb eines dicht bebauten Wohngebiets mehr Grünflächen zu schaffen, wird vorgeschrieben, die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen und die der Straße zugewandte Seite der Garagenwand zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Größe soll die Versiegelung begrenzt und durch die Begrenzung der Höhe der Nebenanlage ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Bauplätze. Der Verlauf des Geländeanschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat große Auswirkungen auf die Proportion und das Erscheinungsbild des Baukörpers.

Um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sollen Aufschüttungen und Abgrabungen auf maximal 1,0 m und 0,50 m beschränkt und dem natürlich vorhandenen Gelände sowie der Erschließungsstraße angepasst werden. Tiefbaumaßnahmen sind hiervon ausgeschlossen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken sowie die Ausweisung von dem Stationsplatz hinsichtlich der an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet. Da das Niederschlagswasser von allen Bauplätzen in den geplanten Regenwasserkanal abgeleitet werden kann, wird auf die Zisternenpflicht verzichtet. Nichtdestotrotz werden Zisternen empfohlen, sodass die Bauherren, die private Rückhalte-Zisternen (also Zisternen, die zeitverzögert wieder leerlaufen) auf seinen Grundstücken einplanen, von der Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers nach den gesetzlichen Bestimmungen profitieren und zugleich einen Beitrag zur Entlastung des geplanten Regenwasserkanals leisten können. Aus ökologischen und anderen bereits oben genannten Gründen sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zu begrünen.

Aus Klimaschutzgründen soll auf die Energiegewinnung aus fossilen Brennstoffen verzichtet werden.

Die regelmäßige Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Aus Immissionsschutzgründen werden für den nahe der K 6916 gelegenen Bereich des geplanten Wohngebiets Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Wohngebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Pflanzgebote und -bindungen dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und anderseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen aus ökologischen Gründen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Zudem sollen vegetationsarme Gärten ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Mit der Festsetzung von PFG 2, PFG 3, PFG 5 und PFG 6 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten Flächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung von PFG 4 wird die öffentliche Grünfläche aus städtebaulichen Gründen, die einer Spielplatznutzung unterliegt, mit einer lückenhaften Heckenbepflanzung umrahmt. Hierdurch wird einerseits eine Einsehbarkeit dieser Fläche ermöglicht und andererseits eine räumliche Trennung zu der angrenzenden Wohnbebauung bewirkt. Um eine Gefährdung durch giftige Pflanzen für Kinder zu vermeiden, wurde eine entsprechende Pflanzliste erstellt. Um mögliche Gefahren für Kinder möglichst auszuschließen, werden giftige Pflanzen innerhalb der Fläche für den Kinderspielplatz untersagt.

Mit der Festsetzung von PFB 1 werden vorhandene, ökologisch wertvolle Bäume erhalten. Zudem wird dadurch eine optische Trennung zu der angrenzenden K 6916 sichergestellt und ein harmonisches Ortsbild erhalten.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Innerhalb der Teilfläche 1, 2 und 3 des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen. Durch die Zulassung aller Dachformen können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden. Innerhalb der Teilfläche 4 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden. Um eine Begrünung auf den geplanten Geschosswohnungsbauten innerhalb der Teilfläche 4 bewusst zu steuern und somit den Inhalten des städtebaulichen Entwurfs zu entsprechen, ist eine Beschränkung auf Flachdächer erforderlich.

Die Begrünung von Dächern wird dadurch ebenfalls begünstigt. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet. Folglich wird empfohlen, ebenso die Fassaden zu begrünen.

Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb bei der Errichtung von Solaranlagen in dachparalleler Ausführung auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

Aus Gründen der Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes werden bei Hauptgebäuden ausschließlich rote bis rotbraune und grau bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zugelassen sowie die Dachneigung innerhalb der Teilflächen 1, 2 und 3 auf maximal 38° beschränkt.

Aus ortsbildprägenden Gründen sind je Doppelhaus oder Hausgruppe die gleiche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern,

Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Aus städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden. Um eine familiengerechte Wohnsiedlung in ruhiger Lage zu schaffen und störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder drehbarem Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten. Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücksflächen sowie öffentliche KFZ Stellflächen aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Wohngebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6. Natur und Landschaft

Ein Umweltbericht wurde erstellt, der die maßgeblichen Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

			Fläche in m^2
Größe des Geltungsbereichs			**34.333,76**
Wohngebietsfläche			22.803,64
	überbaubare Fläche (0,4)		9.121,46
	Fläche für PFG 2		3.203,61
	Fläche für PFG 3		924,12
Verkehrsfläche			7.386,98
	Straßen		5.707,23
	Gehwege		1.268,58
	öffentliche Stellplätze		411,18
Öffentliche Grünfläche			4.143,14
	Kinderspielplatz		594,00
		davon Fläche für PFG 4	116,67
	Grünfläche		3.549,14
		davon Fläche für PFG 5	57,67

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Gemeinde Ammerbuch, den

Christel Halm
Bürgermeisterin