

# **GEMEINDE AMMERBUCH ORTSTEIL POLTRINGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **„HOTTENBERG NORD“**

**VOM 07.07.2003**

# **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügen in übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse
3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4. Äußere und innere Erschließung
5. Ver- und Entsorgung
6. Städtebauliche Gestaltung
7. Eingriffsproblematik nach § 1a BauGB und § 8a BNatSchG
8. Umweltverträglichkeitsuntersuchung
9. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
11. Bodenordnung
12. Auswirkungen des Bebauungsplans

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortskerns von Ammerbuch-Poltringen.

Die Gemeinde Ammerbuch verfügt derzeit im Gemeindeteil Poltringen über keine weiteren Neubauflächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat. Die hohe Standortgunst des Plangebietes -außerordentlich attraktive Wohnlage aufgrund der Topographie, Hanglage und der Infrastruktur bedingen eine Baugebietserweiterung.

Die Gemeinde hat daher am 26.04.1994 beschlossen, für das Gebiet "Hottenberg" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Zuge des Verfahrens wurde das Plangebiet Hottenberg in den Bereich „Hottenberg Nord“ und „Hottenberg Süd“ aufgeteilt, um eine verfahrensunabhängige Verwirklichung der jeweiligen Teilbereiche zu gewährleisten. Für die beiden Bebauungspläne wurde der Aufstellungsbeschluss am 22.06.1999 gefasst.

## **2. Einfügen in übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammerbuch ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Grundstück, welches zum bestehenden Ort orientiert ist (von der Topographie und Erschließung), ist als Mischgebiet dargestellt. Diese Darstellung ist ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert nicht.

### **3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### ***Abgrenzung***

Die nördliche Plangebietsgrenze bildet die Ziegelackerstraße, welche noch innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt. Das Plangebiet wird im Südosten durch den Hottenbergweg, im Osten durch die bestehende Bebauung entlang der Hinterbergstraße begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den BP Hottenberg Süd. Im Westen bildet ein natürlicher Graben, die Feldweg Flst. 3021,3025/1 sowie der Feldweg Flurstück Nr. 461/1 die Begrenzung.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Das Gebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Wiesen, Äcker, Streuobstwiese) genutzt. Am östlichen Gebietsrand grenzt die bebaute Ortslage an. Auf den Grundstücken Flurstück Nr. 431, 453/3 am nordöstlichen Ortsrand ist eine gewerbliche Nutzung als Int. Spedition auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Vertrages beendet.

#### ***Topographie***

Der nördliche Bereich des Plangebietes bildet eine Hochfläche. Von dieser Hochfläche fällt das Gebiet nach Westen, Osten zum Teil sehr stark ab. Nach Süden fällt das Gelände leicht ab.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die bestehende Ortslage an. Ein Wohngebäude ist im südlichen Planbereich, am Hottenbergweg bereits vorhanden.

### **4. Äußere und innere Erschließung**

#### ***Äußere Verkehrserschließung***

Das Plangebiet wird über die Ziegelackerstraße erschlossen.

Eine weitere Erschließung erfolgt über das zukünftige Gebiet Hottenberg Süd von der Schlossweinbergstraße aus.

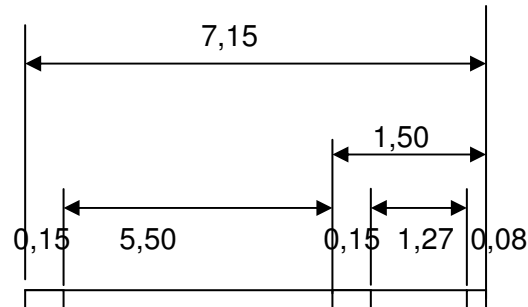
Die fußläufige Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Hottenbergweg zur Ortsmitte bzw. über zahlreiche Feldwege zur umgebenden Landschaft.

Eine umzugestaltende bzw. zu erweiternde Fußwegeverbindung zur Ortsmitte (Hinterbergstraße/Entringerstraße) ergänzt die fußläufige Erschließung.

### ***Innere Verkehrserschließung***

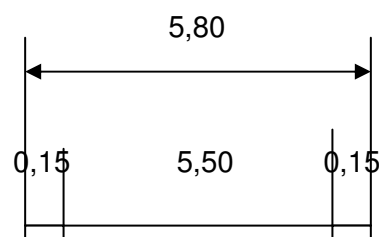
Eine mit einem einseitigen Gehweg versehene Haupterschließungsstraße führt von der bestehenden Ziegeläckerstraße - welche umgestaltet und mit einem Gehweg (einseitig) versehen wird - von Nordost nach Südwest. Diese nord- südverlaufende Straße bildet das Rückgrat des Erschließungssystems. Von der Haupterschließungsstraße führen in Schleifen Erschließungsstraßen ab.

Die Haupterschließungsstraße (Taläckerstraße) ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem einseitigen 1,50 m breiten Gehweg vorgesehen (siehe Skizze).



(Bordstein 0,15 m, 5,50 Fahrbahnbreite, 0,15 Bordstein Gehweg, 1,27 Gehweg, 0,08 Rabattplatte, insgesamt: 7,15m).

Die Schleifenerschließungen sind als 5,50 m breite gemischtgenutzte Anliegerstraße vorgesehen (mit beidseitigem Bordstein 5,80 m, siehe Skizze).



Sie dienen auch als Spiel- und Kommunikationsbereiche. Zwischen den Schleifenerschließungen gibt es noch befahrbare Verbindungswege/Stichstraßen mit einer Breite von 3,50 m bis 4,30 m (inklusive beidseitigem Bordstein von 0,15 m).

Zumindest die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzulegen. Sämtliche Straße und Wege dienen auch dem Radverkehr.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die wichtigsten Ver- und Entsorgungseinrichtungen können auf den geplanten bzw. bestehenden Straßentrassen untergebracht werden.

Für die Wasserversorgung wird eine Druckerhöhungsanlage im nordöstlichen Bereich des BP Hottenberg Nord erstellt. Die notwendige Trafostation kann im Bereich der ausgewiesenen Versorgungsflächen vorgesehen werden.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende 20 kV Freileitung wird, damit die vorgegebenen Abstände zur Wohnbebauung eingehalten werden z. T. verlegt.

Damit ist die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung für den Geltungsbereich sichergestellt.

Die Entwässerung findet im Mischsystem statt. In der Baugrunduntersuchung (Erschließung des Baugebietes Hottenberg in Ammerbuch-Poltringen – Baugrundgutachten- Ing.-Büro Fritz) wurde festgestellt, dass der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist.

## **6. Städtebauliche Gestaltung**

### ***Städtebauliche Gesamtsituation***

Das Baugebiet liegt am westlichen Rand der bestehende Ortslage von Poltringen und bildet den Übergang in die freie Landschaft nach Norden und Westen. Aus diesen Elementen ergeben sich auch die

wesentlichen Anknüpfungspunkte für das vorliegende Konzept:

- Es soll ein Abstandsgrün zwischen dem tiefergelegenen bestehenden Ortsteil und dem Neubaugebiet erhalten bleiben.
- Besonderer Wert wird auf den Übergang in die umgebende Landschaft und die vorhandenen wichtigen Landschaftselemente gelegt. Aus diesem Grund wird der westliche Teil im Talbereich nicht bebaut und der Grünzug weiter nach Norden verlängert. Des Weiteren werden Pflanzgebote zur Begrünung der an die offene Landschaft anschließenden Grundstücke festgesetzt
- Hinsichtlich der Dichte soll die Maßstäblichkeit des Ortes bewahrt und ein Übergang in die Landschaft gewährleistet werden.

### ***Bauliche Konzeption***

Im Plangebiet können zum überwiegenden Teil Einzelhäuser auch als Doppelhäuser errichtet werden; in einigen Bereichen sind auch Reihenhausergruppen kleinerer Art möglich.

Die Hauptorientierung erfolgt nach Westen bzw. Süden. Vorgesehen ist, dass die Hauptgebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° erstellt werden.

Aufgrund des zum Teil stark bewegten Geländes ist die Kubatur der Gebäude durch die maximale Traufhöhe/ Firsthöhe und Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Bedingt durch die Topographie kann in den Hangbereichen die Bebauung optisch dreigeschossig in Erscheinung treten (1 Geschoss im Dach, 1 Geschoss im EG und 1 Geschoss im UG). Die Anzahl der Vollgeschosse ist in den Hangbereichen jedoch auf 2 begrenzt damit die Gebäude nicht überdimensioniert werden. In den ebenen Bereichen ist die Geschossigkeit durch die First- und Traufhöhe ebenfalls auf 2 Vollgeschosse beschränkt um die oben erwähnte Maßstäblichkeit zu wahren.

Die Topographie (weite Einsehbarkeit) bedingt auch eine Regelung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte, damit das dörfliche Erscheinungsbild nicht nachhaltig gestört wird.

### ***Grünkonzeption***

Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes am Rande des Ortskerns wurde eine sorgfältige Grünkonzeption erarbeitet und ein Grünordnungsplan erstellt.

Zunächst ist am östlichen Rand ein Abstandsgrün zur bestehenden Ortslage geplant.

Im Westen des Gebietes wird die Tallage von der Bebauung freigehalten und als Grünzug gesichert.

Das gesamte Gebiet wird stark durchgrünt. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (siehe Ziff A8 und A9).

### ***Geländemodellierung***

Für einen kleinen Bereich im südwestlichen Plangebiet ist es auf Grund der stark bewegten topographischen Situation und der damit verbundenen schwierigen Erschließungssituation notwendig das bestehende Gelände zu modellieren.

Durch die Geländemodellierung kann zum einen das Gefälle der im Bebauungsplangebiet Hottenberg Süd gelegenen Taläckerstr. und ein Teil des Schickhardt-Rings unter 12 % bleiben, zum anderen und dies ist städtebaulich von großer Bedeutung, können die geplanten Gebäude mit einer Bezugshöhe so festgesetzt werden, dass sie hangseitig nicht weit über Straßenniveau liegen und talseitig nicht weit unter Straßenniveau. Die Böschungsflächen zwischen Straße und privatem Grundstück bzw. Gebäude werden durch die Geländemodellierung ebenfalls reduziert. Insgesamt entsteht somit ein einheitlicheres und ruhigeres städtebauliches Erscheinungsbild des Plangebietes.

Die Fläche der Geländemodellierung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

## **7. Eingriffsproblematik nach § 1a BauGB und § 8a BNatSchG**

Im Rahmen der baulichen Entwicklung von Ammerbuch-Poltringen wurde für das neue Wohngebiet „Hottenberg Nord“ der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet. Begleitend dazu erfolgte die Aufstellung

eines Grünordnungsplans. Auf dessen ausführliche Darstellung und Erläuterung sei an dieser Stelle verwiesen (Grünordnungsplan Hottenberg Nord und Hottenberg Süd in Ammerbuch, Ortsteil Poltringen, König +Partner Freie Landschaftsarchitekten).  
Nachfolgend erfolgt eine kurze Zusammenfassung.

Das neu geplante Wohngebiet „Hottenberg Nord“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 3,8 ha. Das gesamte Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von 5,1 ha (ursprünglich 5,5 ha).

Die geplante Bebauung kann erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds verursachen und stellt demzufolge einen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG dar. Das Gesetz verpflichtet den Verursacher des Eingriffs, das Vorhaben so zu planen und durchzuführen, dass Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zumindest in einem angemessenen Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, „...wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“ (§ 11 Abs.2 NatSchG B.-W.)

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Gegenüberstellung aller erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen mit den voraussichtlich neu entstehenden Funktionen und Werten auf den Kompensationsflächen.

Gemäß § 9 Abs.1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht mehr nur am Eingriffsort oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sondern auch in einem anderen Bebauungsplan oder auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen festgesetzt werden.

Nachdem die Möglichkeiten für Eingriffsminimierung und Ausgleich im Planungsgebiet ausgeschöpft wurden, müssen zur Kompensation der Wertminderung an anderer Stelle Flächen ökologisch aufgewertet werden. Die Maßnahmen sollten jedoch in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zu den Eingriffsflächen stehen.

Um einen vollständigen Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen zu erreichen, wären bei einer durchschnittlichen Aufwertung von 3 Wertpunk-

ten pro m<sup>2</sup> Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von etwa 3,2 ha für das **Bebauungsplangebiet Hottenberg Nord und Hottenberg Süd** notwendig. Werden Flächen um mehr als drei Wertstufen aufgewertet, verringert sich die Gesamtfläche entsprechend.

Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zur Kompensation des durch die Bebauung (**Bebauungsplangebiet Hottenberg Nord und Hottenberg Süd**) entstehenden Eingriffs auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets durchgeführt werden:

Flst.-Nr. 453/3 und 453/4  
(entlang Ziegeläcker Weg)  
Neupflanzung einer Feldhecke mit heimischen Sträuchern (mit Unterbrechungen für Ausblicke in die Landschaft) auf bisherigem Wiesenstreifen.

Flst.-Nr. 448/7 und 448/4  
Westlich des Planungsgebiets  
Sukzessionentwicklung von Feldgehölzen / Feldhecken auf bisherigen Wiesenböschungen.

Flst.-Nr. 625/5  
Märgental, Kornweinberg  
Entwicklungsmaßnahmen im Naturschutzgebiet Ammertalhänge: Abmagerung von eutrophierten Wiesenflächen (Schafstandweide) durch häufige Mahd und Mähgutabfuhr, Pflanzung von Feldhecken entlang angrenzender Ackernutzung, Sukzessionentwicklung von Hecken auf Böschungsbereichen.

Flst.-Nr. 2463  
Kayher Weg  
Sukzessionentwicklung eines Feldgehölzes auf artenarmer Wiesenbrache

Flst.-Nr. 2486 und 2486/5  
Nähe Flugplatz  
Sukzessionentwicklung von Feldhecken / Feldgehölzen entlang eines Wassergrabens und auf Erdlagerflächen

## 8. Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Die Größe des Planbereichs beträgt 5,1 ha.  
Die neu zu bebauende Fläche (Wohnbaufläche) beträgt 3,8 ha. Dies entspricht bei einer GRZ von 0,4

einer zulässigen Grundfläche GR von insgesamt 1,52 ha. Damit ist gem. Ziff. 18.7.2 der Anlage 1 zu § 3 UVPG weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Voruntersuchung erforderlich (§ 3 Abs.1 UVPG).

## 9. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### **A1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

*Entsprechend Planeinschrieb sind festgesetzt:*

#### **A1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

*Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.*

Schank- und Speisewirtschaften, wie auch die weiteren unzulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik. Sie sind auch an dieser Stelle, bezogen auf die Gesamtgemeinde und unter Berücksichtigung der topographischen Situation und der Ortsrandlage falsch platziert. Aus diesen Gründen sind diese Nutzungen in diesem Bereich unzulässig.

#### **A1.2 MI - Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

*Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.*

(Siehe Begründung zu A1.1)

*Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).*

### **A2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

*Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:*

*Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.*

*Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe und maximalen Firsthöhe entsprechend den Planeinschrieben.*

*Die Traufhöhe wird zwischen der BZH (Bezugshöhe in m. ü. NN) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.*

*Die Firsthöhe wird zwischen der BZH (Bezugshöhe in m. ü. NN) und dem First gemessen.*

*Die BZH dient nur als Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe und der Firsthöhe.*

*Die Traufhöhe darf auf 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden.*

**A3 Bauweise**  
(§ 22 BauNVO)

*Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist festgesetzt:*

*O: offene Bauweise, zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.*

*ED: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.*

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

*Im Plan durch Baugrenzen festge-*

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der angrenzenden vorhandenen Bebauung sowie der gewünschten städtebaulichen lockeren Situation und der anvisierten hohen Wohnqualität im Plangebiet. Hinsichtlich der Dichte wird versucht, die Maßstäblichkeit des Ortes zu wahren und einen Übergang in die Landschaft zu gewährleisten. Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich ebenfalls nach der städtebaulich gewünschten Verdichtung in diesem Bereich, wobei die Ortsrandlage und die Topographie ihre besondere Berücksichtigung finden. Dies ist auf Grund des sehr stark bewegten Geländes und der damit verbundenen hohen Außenwirkung notwendig.

Die gegenüber den ebeneren Bereichen niedrigere Firsthöhe (0,50 cm) in den Bereichen in denen das Gelände stark bewegt ist, berücksichtigt ebenfalls die Topographische Situation und das damit verbundene städtebauliche Erscheinungsbild.

Die Bezugshöhe ist festgesetzt um in dem z. T. stark bewegten Gelände die Kubatur der Gebäude regeln zu können.

Einzel- und Doppelhäuser entsprechen der erwünschten städtebaulichen Situation. Hinsichtlich der Bauweise wird versucht, die Maßstäblichkeit des Ortes zu wahren. Die Bebauung bildet zudem einen Übergang zu dem baulichen Bestand als auch zur freien Landschaft.

Die offene Bauweise ist an der zukünftig markanten Eingangssituation in das Plangebiet vorgesehen. An dieser Stelle ist eine verdichtete Bebauung möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der

setzt.

**A5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

*Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind einzuhalten.*

**A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

*Garagen, offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind an den gekennzeichneten Flächen unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß LBO als Garagen zu behandeln (§ 2 Abs. 8 LBO).*

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der Verkehrsfläche (Hinterkante Bordstein) einhalten. Dies gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze auf Grundstücken die unmittelbar an reine Fußwege (im Plan orange dargestellt) angrenzen.*

*An den mit GA1 gekennzeichneten Stellen sind Garagen nur in Form von überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig. Offene Stellplätze sind hier ebenfalls zulässig.*

**A7 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

*Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum je Grundstück zulässig.*

*Zuchtanlagen, Koppeln und dergleichen sind im Allgemeinen*

städtebaulichen Zielsetzung (Ziff. 7).

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Sicherung der Wohnqualität.

Aufgrund der topographischen Situation besteht die Notwendigkeit die Garagenstandorte im Plangebiet ausführlich zu regeln.

Die Bereiche in denen die Garagen unzulässig sind, sollen aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung der Wohnqualität von Garagenbauwerken freigehalten werden. Zum einen handelt es sich dabei um Gartenbereiche zwischen 2 Bauzeilen und zum anderen um die besonders sensiblen Hangbereiche.

Die Zulässigkeit von ausschließlich „Carports“ dient der Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Erschließungssituation.

Der geforderte Mindestabstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet eine gewisse Offenheit im Straßenraum und dient der Sicherheit im Straßenverkehr. Eine weitere optische Einengung der z. T. schmal gehaltenen Erschließungsstraßen soll mit dieser Festsetzung entgegen gewirkt werden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen nicht durch üblicherweise zulässige kleine Nebengebäude weiter überbaut werden. Aufgrund der Außenwirkung des Plangebietes (Hanglage) ist diese Festsetzung vor allen Dingen städtebaulich von Bedeutung.

Wohngebiet (WA) unzulässig.

**A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

### **A8.1 Pflanzgebote**

*An den dargestellten Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.*

*Die Artenlisten für die Pflanzgebote (Pfg) sind im Anhang Pflanzliste tabellarisch zusammengefasst.*

#### **Einzelbäume**

*Auf den dargestellten Standorten sind hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung (siehe Pflanzenliste) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung soll mindestens 18-20 cm betragen (gemessen in 1m Höhe). Die eingetragenen Pflanzenstandorte können bis zu 3 m längs der Erschließungsstraßen verschoben werden.*

#### **pz/pb1: Hecke / Gehölzstreifen**

*Die mit pz/pb1 gekennzeichneten Flächen sind auf der im Planteil dargestellten Breite durchgehend und vollflächig mit Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und zu pflegen.*

Die Pflanzgebote dienen der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum, lockern das städtebauliche Erscheinungsbild auf und sind ökologisch von Bedeutung.

Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Straßen- und Industriestaub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen Vögeln und Insekten als Nahrungs-, Schutz- und Nistbiotope.

Die Randeingrünung soll die Bauflächen optisch zum Landschaftsraum hin abschirmen und vermindert somit die durch die Bebauung verursachte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Gehölzstrukturen bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insek-

**pz/pb2: Begrünung Wassergraben**

*Entlang des offen gelegten Wassergrabens soll ein natürlicher Krautsaum angelegt werden.*

**Nicht überbaute Flächen/ Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

*Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen im WA und 20 % im MI dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Sie sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.*

*Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzgebote oder bestehende Bäume werden angerechnet.*

*Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen (gemessen in 1m Höhe). Die nicht überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher sind gemäß Pflanzliste im Anhang in einer gruppenartigen Anordnung zu pflanzen.*

**Öffentliche Grünfläche/Gestaltung des Spielplatzes**

*Im unmittelbaren Umfeld des Spielplatzes sind giftige oder bedornte Pflanzenarten unzulässig. Spielbereiche und Wege sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu befestigen.*

**A8.2 Verkehrsgrün**

**V1 Verkehrsgrün**

*Die straßenbegleitenden Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit standortgerechten Wie-*

ten.

Gehölz und Krautsaum ergänzen den natürlichen Lebensraum des Wassergrabens.

Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit Erhaltung der Grundwasserneubildung garantiert werden. Gleichzeitig dient sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebiets.

Durch extensiv und naturnah gestaltete Spielflächen soll Kindern der gefahrlose Umgang mit natürlichen Materialien ermöglicht werden.

Des weiteren trägt die Festsetzung zur Minimierung der Flächenversiegelung bei.

Diese Flächen dienen der Gestaltung des Straßenraums und erfüllen die Funktion der Bindung von Straßenstaub.

*sensaatgutmischungen anzusäen und regelmäßig zu mähen. An den dargestellten Standorten sind sie durch Bäume zu ergänzen (A8.1).*

### **V2 Verkehrsgrün**

*Die dargestellten Bereiche sind als Wiesenflächen zu erhalten oder als solche anzulegen. Die Wiesenflächen können von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen überfahren werden. Der vorhandene offene Entwässerungsgraben ist zu erhalten. Böschung und Flächen, die nicht zur Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke freigehalten werden müssen, sind als freiwachsende Heckenstreifen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.*

### **A9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **FNL2: Randeingrünung**

*Die bestehende Hecke ist unverändert zu erhalten. Die bisherige Wiesenböschung soll als dichter Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Entlang des vorhandenen Wassergrabens soll sich durch extensive Pflege ein natürlicher Krautsaum entwickeln.*

#### **FNL3: Gehölzfläche**

*Die Gartennutzung der steilen Böschungsbereiche ist aufzugeben, Die teilweise bereits vorhandenen Gehölz- und Strauchgruppen sind zu erhalten. Durch das Unterlassen aller Pflegemaßnahmen soll sich die Fläche durch natürliche Sukzession zu einer geschlossenen Gehölzfläche entwickeln.*

Diese Flächen dienen der Gestaltung des Straßenraums und der landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes.

Die Gehölzstrukturen bieten Lebensraum für diverse Tierarten.

Die Belange der Landwirtschaft werden ebenfalls berücksichtigt.

Gehölze bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Neu gepflanzte Gehölze benötigen einen langen Zeitraum um diese Funktionen zu erfüllen, deshalb sind alle Vegetationsstrukturen zu erhalten. Die langgestreckten Vegetationsflächen sollen vorhandene und neue Biotopstrukturen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets vernetzen. Sie dienen weiterhin der landschaftlichen Einbindung des neuen Ortsrandes.

Gehölz und Krautsaum ergänzen den natürlichen Lebensraum des Wassergrabens.

Die Gartennutzung gefährdet die steilen Böschungsbereiche durch Erosion. Die Aufgabe der Nutzung und Entwicklung zu einer Gehölzfläche ist daher eine Maßnahme des Bodenschutzes. Die zusammenhängenden Gehölzflächen dienen weiterhin als wertvoller innerörtlicher Lebensraum für diverse Tierarten und der Gliederung des Ortsbildes.

**A10 Gehrecht und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

*Die eingetragenen Gehrechte und Leitungsrechte gelten zugunsten der Gemeinde Ammerbuch, der Versorgungsunternehmen und Erschließungsträger.*

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung.

**A11 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

*Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.*

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung.

**A12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

*Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Straßenunterbauten entsprechend Planeintrag zu dulden.*

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung.

## 10. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

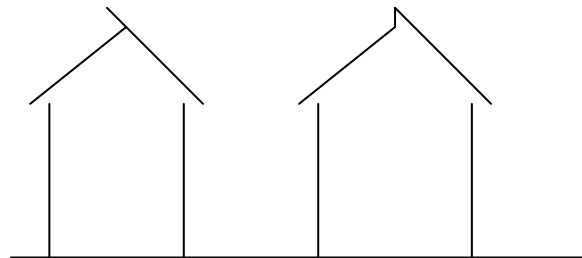
### **B1 Dachgestaltung** (§ 74 Nr. 1 LBO)

#### **B1.1 Dachform/-neigung**

Zulässig sind Satteldächer und versetzte Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeinschrieb. Der Versatz bei den versetzten Satteldächern darf maximal 1,50 m betragen.

Für untergeordnete Dächer wie z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Vordächer, Zwerchhäuser sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Der Dachneigungsbereich entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einen Übergang zum tiefergelegenen alten Ortsteil als auch zur freien Landschaft zu schaffen:



(Schema: versetzte Satteldächer)

#### **B1.2 Dachform der Garagen**

Freistehende Garagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal der Dachneigung entsprechend Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit begrünten Flachdächern (0° - 10°) zu erstellen. Garagen mit Pultdächern sind an das Hauptgebäude anzuschließen.

Die Festsetzung dient der Gestaltung und den ökologischen Belangen.

#### **B1.3 Dachdeckung**

Zulässig sind rote bis rotbraune oder graue Ziegel bzw. Dachsteine.

Metallverkleidungen wie Kupfer, Zink sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Präsentation nach innen und nach außen und berücksichtigt die ökologischen Belange.

#### **B1.4 Dachaufbauten**

*Dachgauben sind zulässig. Sie müssen von der Traufe (untere Dachbegrenzung) mindestens 0,75 m, vom First mindestens 0,60 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,20 m Abstand einhalten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.*

#### **B1.5 Zwerchgiebel/-haus, Quergiebel/-haus**

*Die Breite des Zwerchgiebels/-haus u. Quergiebels/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels/-haus u. Quergiebels/-haus ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-haus und Quergiebels/-haus muss mindestens 0,60 m niedriger als der Hauptfirst sein. (Die Traufhöhenüberschreitung Ziff. A2 ist auch für Ziff. B1.5 zulässig.)*

#### **B1.6 Dacheinschnitte**

*Je Dachfläche ist 1 Dacheinschnitt zulässig.*

*Die Gesamtlänge des Dacheinschnittes darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand des Dacheinschnittes zur unteren Dachbegrenzung muss mindestens 1,00 m, zum Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m betragen.*

*Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhaus,*

Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte notwendig. Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlicheren Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes und die Wohnqualität.

Siehe Begründung zu B1.4.

Siehe Begründung zu B1.4.

*Quergiebel, Zwerchhaus, Zwerchgiebel zusammen darf maximal die 1/2 Dachlänge einer Dachseitenlänge einnehmen.*

**B2 Äußere Gestaltung der Gebäude**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

*Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Naturstein, Ziegel oder Sichtbeton auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.*

*Die Festsetzung dient der Gestaltung.*

**B3 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

*Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.*

Die Begrenzung der Materialien dient der einheitlichen, ruhigen Gestaltung des Plangebietes sowie der ansprechenden Präsentation nach außen. Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für diese Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute.

**B4 Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

*Einfriedigungen entlang von Grundstücksseiten, die an festgesetzte Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Einfriedigungen auf Grundstücksseiten die an festgesetzte Gehwege und Fußwege (siehe Planeinschrieb) grenzen.*

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild werden Einfriedigungen nur in transparenter Form und nur zurückversetzt von der Vorderkante Bordstein zugelassen.

**B5 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.*

Die Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

**B6 Niederspannungs- und  
Fernmeldefreileitungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

*Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.*

Die weite Einsehbarkeit des Gebietes bedingen eine entsprechende Regelung.

## **11. Bodenordnung**

Die zu überplanenden Grundstücke befinden überwiegend in Privatbesitz. Eine Umlegung wird durchgeführt.

## **12. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch die Anlage dieses hochwertigen Wohngebietes mit Einzel – und Doppelhäusern wird der Bedarf nach entsprechenden Gebäuden befriedigt und Wohnbaufläche für die Zukunft zur Verfügung gestellt.

Ammerbuch, den 14.07.2003

Friedrich von Ow-Wachendorf  
Der Bürgermeister

Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Der Planverfasser