



Gemeinde Ruppertshofen
Gemarkung Ruppertshofen
Ostalbkreis

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Erlenäcker II“

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Allgemeines	4
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	4
1.3	Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
1.4	Bedarf	5
1.5	Alternativen	5
1.6	Örtliche Planungen	6
1.7	Schutzgebiete	6
1.8	Angaben zum Plangebiet	7
1.9	Kosten, Finanzierung	7
1.10	Maßnahmen zur Verwirklichung	7
1.11	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	8
1.12	Emissionen, Lärmschutz	8
1.13	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	9
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise	11
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	12
2.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	12
2.7	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	12
2.8	Verkehrsflächen	12
2.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	13
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	13
2.12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	13
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	14
3.1	Äußere Gestaltung	14
3.2	Werbeanlagen	14
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	14
3.4	Außenantennen	14
3.5	Niederspannungsfreileitungen	14
3.6	Stellplatzverpflichtung	14
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	15

Anlagen:

- 1 – Umweltbericht, Planungsbüro Mändle Stand 07.07.2017
inkl. artenschutzrechtliche Konfliktanalyse, Stand 27.06.2016

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Mit Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entfällt ebenfalls.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

1.2 Lage, Bestand

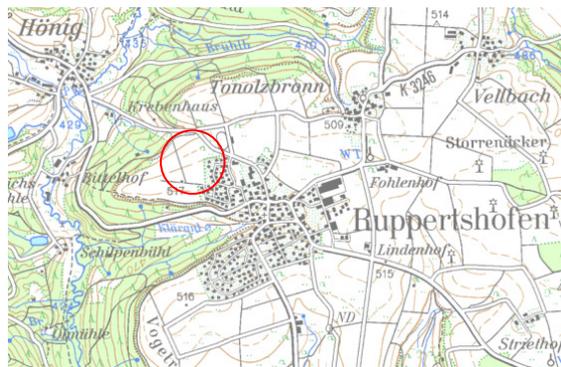
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ruppertshofen im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Erlenäcker“.

Das Flst. 372 ist unbebaut und wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt, beachtliche Anpflanzungen (Hecken / Bäume) sind nicht vorhanden.

Östlich und südlich an den zur Verlängerung in das Plangebiet vorbereiteten Erschließungsstraßen „Hasenhalde“, „Im Kornfeld“ und „Am Rehwechsel“ befinden sich ein- und zweigeschossiger Wohngebäude in Einzel- und Doppelhausbauweise.

Nördlich und westlich grenzt die freie Feldlage mit den üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen an. Weiter in nordöstlicher Richtung an der Verlängerung der Erlenstraße befindet sich eine Kleintierzuchtanlage, das Kultur und Sportzentrum Jägerfeld sowie der Sportplatz an der Gemeindeverbindungsstraße zum Ortsteil Höning.

Das Plangebiet selbst ist sehr eben und liegt auf eine Höhe zwischen 515 und 516 m ü. NN.



1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Um u. a. den mittelfristigen Bedarf an Baugrundstücken in Ruppertshofen zu decken, beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine zusätzliche, ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung für Wohnzwecke im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Erlenäcker“ auszuweisen.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die

Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

1.4 Bedarf

Nachdem in Ruppertshofen aus den vorangegangenen Baugebieten keine Grundstücke für Wohnnutzungen mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans in erster Linie für die ortsansässige Bevölkerung wieder neue Baumöglichkeiten geschaffen und so der aktuelle aber auch der mittel- bis langfristige Bedarf gedeckt werden, um den Wegzug vornehmlich junger Familien zu vermeiden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich geradezu an, da aufgrund der teilweise vorhandenen Erschließungsanlagen, der Lage am Ortszentrum und der bereits getätigten Vorleistungen für die umliegenden Bebauungen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits vorhanden sind.

Neue Bauflächen sind für die Entwicklung der Gemeinde Ruppertshofen unbedingt notwendig um junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

Die Ausweisung und Realisierung dieses Gebietes würde den Bauplatzbedarf für die Entwicklung von Ruppertshofen für die nächsten Jahre decken.

1.5 Alternativen

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde Ruppertshofen in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnten die innerörtlichen Bereiche / Baulücken einer neuen oder zusätzlichen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Als bauliche Erweiterungsfläche war im letzten Jahr der Bereich „Erlenstraße“ am nordöstlichen Ortsrand Richtung Tonolzbronn untersucht und favorisiert worden, dieser musste jedoch aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zurückgestellt werden.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Das Flurstück 372 konnte bereits erworben werden und befindet sich somit im Eigentum der Gemeinde. Daher bietet sich die Ausweisung dieses Baugebietes gemäß der

Prioritätenliste und der vorhandenen Ausweisung im Flächennutzungsplan zur absehbaren Bereitstellung von gemeindlichen Bauflächen an und entspricht somit vollumfänglich den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Ruppertshofen.

1.6 Örtliche Planungen

1.6.1 Bebauungspläne

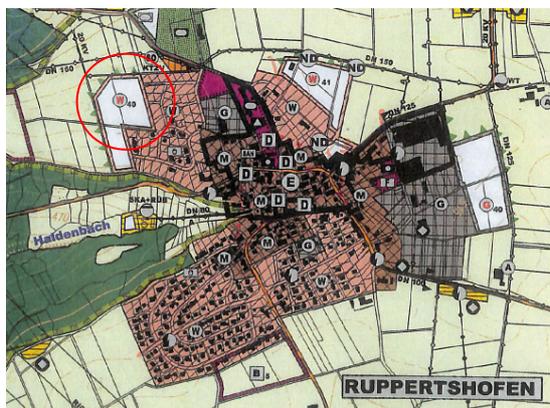
Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

Östlich und südlich grenzt der Bebauungsplan „Erlenäcker“ aus dem Jahre 1995 mit seiner ersten und zweiten Änderung an.

1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald ist das komplette Plangebiet als geplante Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist daher aus den Zielen des FNP entwickelt.



1.6.3 Regionalplan

Die Gemeinde Ruppertshofen ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft.

Gemeinden ohne Siedlungsbereiche nach Plansatz 2.3.1 bzw. 2.3.2 sollen sich baulich weiterentwickeln entsprechend ihrem Eigenbedarf und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht. Hierzu gehört die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung, die zugewiesenen Spätaussiedler und die Beseitigung der Bauplatznot sowie die Ausweisungen von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener Betriebe und die Neuansiedlung von Betrieben zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes, primär für die eigene Bevölkerung und zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Städte und Gemeinden mit Siedlungsbereichen darf nicht dazu führen, dass die Gemeinden ohne Siedlungsbereiche in ihrer organischen Entwicklung behindert werden. Jedem Ort wird daher ein ausreichender Spielraum für seine Eigenentwicklung garantiert (siehe auch Plansatz 2.2.21 Landesentwicklungsplan).

Die Gemeinde Ruppertshofen gehört zum Nahbereich des Kleinzentrums Mutlangen welches durch die Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot gebildet wird (Verwaltungsgemeinschaft Schwäbischer Wald).

Die geplante mäßige Ausweisung von voraussichtlich 20 zusätzlichen Baugrundstücken für überwiegend Wohnnutzungen für die aktuelle örtliche Nachfrage in den nächsten Jahren entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

1.7 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

Das Plangebiet einschließlich der Ortslage von Ruppertshofen befindet sich im Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer-Wald“.

1.8 Angaben zum Plangebiet

1.8.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Ruppertshofen (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 371/7 (Straße „Im Kornfeld“), 372

und teilweise: Flst. 127/3 (Feldweg)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

1.8.2 Flächenbilanz

Verkehrsfläche bestehend	ca. 400 m ²	=	3 %
Verkehrsfläche neu	ca. 2.000 m ²	=	14 %
Verkehrsgrün	ca. 200 m ²	=	1 %
Baufläche WA	ca. 11.750 m ²	=	82 %
Gesamtfläche	ca. 14.350 m ²	=	100 %

1.8.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind 20 neue Baugrundstücke vorgesehen.

1.8.4 Nutzungsdichten

Aus der Planung heraus ergeben sich für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Es wird von insgesamt ca. 30 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,5 EW/WE ergeben sich ca. 75 neue Einwohner für die zusätzlich geplante Bebauung.

1.9 Kosten, Finanzierung

1.9.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde als Grundstückseigentümer getragen.

1.10 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

1.10.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Auf den Baugrundstücken ist eine Sammlung und Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in Retentionszisternen vorgeschrieben (siehe Örtliche Bauvorschriften).

1.10.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

1.10.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

1.10.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

1.10.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich das für die Parzellierung vorgesehene Grundstück bereits im Eigentum der Gemeinde befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

1.11 **Baugrund, Kampfmittel, Altlasten**

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg vorhandenen Geodaten stehen im Projektbereich Gesteine des Unterjura an, welche von quartären Lößlehmen überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrund-verhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

1.12 **Emissionen, Lärmschutz**

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelastungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als örtüblich angesehen.

Den Bauherren wird empfohlen bei Gestaltung und Nutzung der Gebäude eventuelle Geräuschquellen zu berücksichtigen und schutzbedürftige Aufenthalts- oder Schlafräume auf den abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen mit eventuell schallgedämmten automatischen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

1.13 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Anlage 1 - Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine Konfliktanalyse erstellt (siehe Anlage zum Umweltbericht).

Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass es sich beim Plangebiet um eine Fettwiese ohne wertgebende Pflanzenarten oder Lebensraumtypen handelt und keine Lebensstätten für geschützte Arten bietet.

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten im Plangebiet durch diese Planung liegen daher derzeit nicht vor.

Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen
- Anbringung und Unterhaltung von geeigneten Nisthilfen für Höhlenbrüter auf den Baugrundstücken.
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1 + 2)

b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen und externen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete, schöpft diese aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten jedoch nicht vollends aus. Eine besondere städtebauliche Rechtfertigung diese Obergrenzen nach BauNVO grundsätzlich zu erhöhen besteht derzeit nicht.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Eine theoretische Überschreitung der maximalen Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wäre hier allerdings städtebaulich unschädlich und vertretbar, da durch die eindeutig definierte max. Gebäudehülle keine wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die Umwelt oder den Verkehr zu erwarten sind und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und der Reduzierung der maximalen Gebäudelänge in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Die explizit genannten untergeordneten baulichen Anlagen dürfen die Baugrenzen im festgelegten Umfang überschreiten.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen festgelegt.

Eine überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und eine optimale Nutzung der Sonnenenergie sind gewährleistet.

2.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Abweichung von den in der Landesbauordnung (LBO) üblicherweise einzuhaltenen Anforderungen an Grenzbauten wie für Garagen / Carports üblich wird hier städtebaulich ausdrücklich gewünscht.

Insbesondere entstehen nach der Herstellung von i.d.R. über dem Urgelände liegenden Erschließungsanlagen und Verkehrsflächen temporär bis zur Angleichung der Hausgärten Höhenversätze, die bei der Errichtung von Grenzbauten zu unerwünschten Härtefällen führen, indem aufgrund von vorübergehend freiliegenden Sockelflächen bis zur Gartengestaltung oder Errichtung einer Garage auf dem Nachbargrundstück der Grenzbauten die Wandhöhe und / oder die max. zulässige Wandfläche überschritten wird.

In Verbindung mit der Festlegung der Baugrenzen und der Vorgaben zu Abständen von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen wird somit eine rationelle und wirtschaftliche Bebauung ermöglicht, ohne das städtebauliche Konzept sowie das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der benachbarten Grundstücke sowie ein ausreichender Brandschutz bleibt hierdurch gewährleistet, so dass die nachbarlichen Belange berücksichtigt und gewahrt bleiben.

2.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

Garagen und Stellplätze

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

2.8 Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Nutzung der Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahnen, Wege, Grünflächen, Stellplätze etc.) sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

2.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes erschlossen.

Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

2.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Maß zulässig.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2017 zugrunde.

Ruppertshofen, den __.__.2017

Peter Kühnl, Bürgermeister