

**Große Kreisstadt Remseck am Neckar –
Stadtteil Neckargröningen**

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

**„WASENSTRASSE /
MARTINSTRASSE /
LINDENWEG“**

Entwurf vom 12.12.2017

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar ist bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Insbesondere das innerstädtische Wohnen bildet einen wichtigen Baustein einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

Das Plangebiet besitzt eine sehr attraktive Lage zwischen altem Ortskern und dem Neckar, so dass hinsichtlich des Wohnens ein hoher Nutzungsdruck festzustellen ist. Zu berücksichtigen ist, dass die Wasenstraße und die umgebenden Straßen zu den prägenden Stadträumen der Gemeinde gehören.

Im Plangebiet stehen entlang der Martinstraße und der Wasenstraße mehrere Flurstücke für eine wohnbaulichen Entwicklung zur Verfügung. Im Innenbereich befindet sich eine noch aktiv bewirtschaftete Hofstelle mit verschiedenen Scheunen bzw. Nebengebäuden. Die Gebäude genießen trotz der Planaufstellung weiterhin Bestandschutz. Die entsprechenden Parzellen sind im zusammenhängenden Besitz, so dass sich der Bereich für eine maßvolle Nachverdichtung sehr gut eignet.

Nachdem bereits heute Veränderungswünsche von privater Seite festzustellen und weitere zu erwarten sind, muss das Gebiet im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung planerisch neu behandelt werden. Um die Ziele des Bebauungsplanes „Wasenstraße / Martinstraße / Lindenweg“ durchsetzen zu können, war eine Veränderungssperre notwendig. So kann verhindert werden, dass während der Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen im Plangebiet vorgenommen werden, die den späteren Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasenstraße / Martinstraße / Lindenweg“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Nachverdichtung des Gebietes geschaffen werden.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13a BauGB

1. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Wasenstraße/Martinstraße/Lindenweg“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 12.290 m². Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,4, 4.410 m² und liegt auch unter dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

(§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000-Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Vereinfachtes Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach §2a BauGB,
- der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß §13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß §1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, stellt für das Plangebiet Siedlungsfläche Wohnen dar. Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet (rot)

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist das Planungsgebiet „Wasenstraße / Martinstraße / Lindenweg“ als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Da die Gemischte Baufläche ebenfalls dem Wohnen dient, kann die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan als eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar, mit Plangebiet (schwarz)

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Baulinie Wasenstraße“ vom 27.02.1901
- Bebauungsplan „Nordöstliche der Umgehungsstraße“ vom 03.07.1939

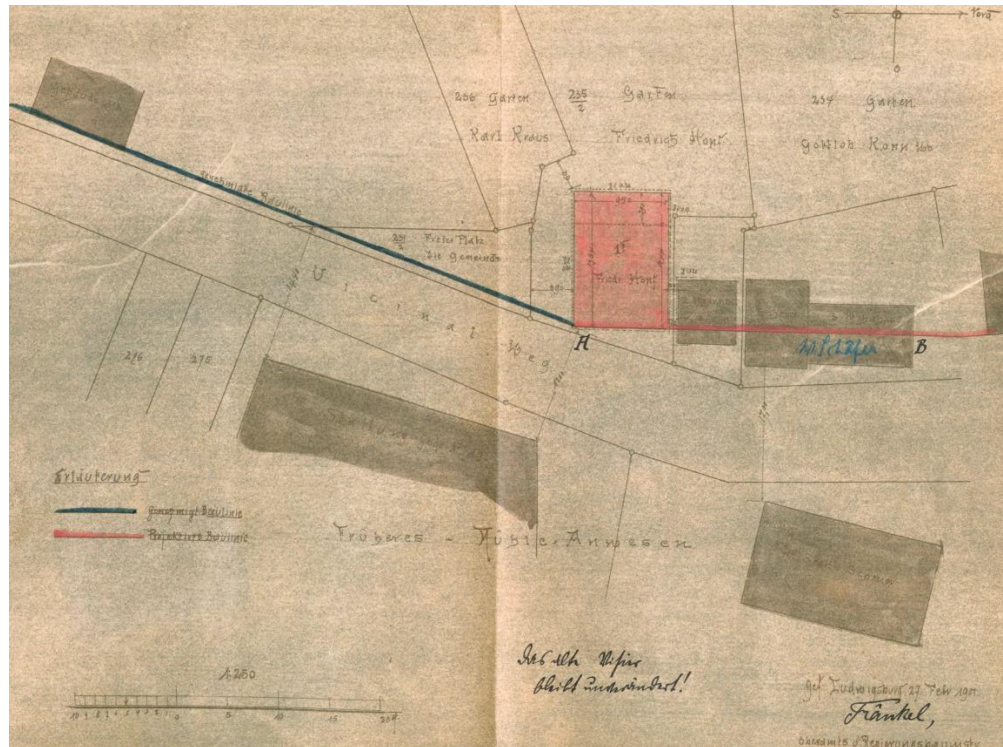


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nordöstliche der Umgehungsstraße“, mit Plangebiet (schwarz)



Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nordöstliche der Umgehungsstraße“

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt zwischen Ludwigsburg und Stuttgart und wird von Rems und Neckar durchzogen. Über das Stadtbahnnetz wird die Große Kreisstadt Remseck am Neckar an Stuttgart und über mehrerer Buslinien an Ludwigsburg angeschlossen. Verkehrstechnisch ist die Stadt Remseck am Neckar sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neckargröningen und wird über die Wasenstraße, den Lindenweg und die Martinstraße erschlossen.

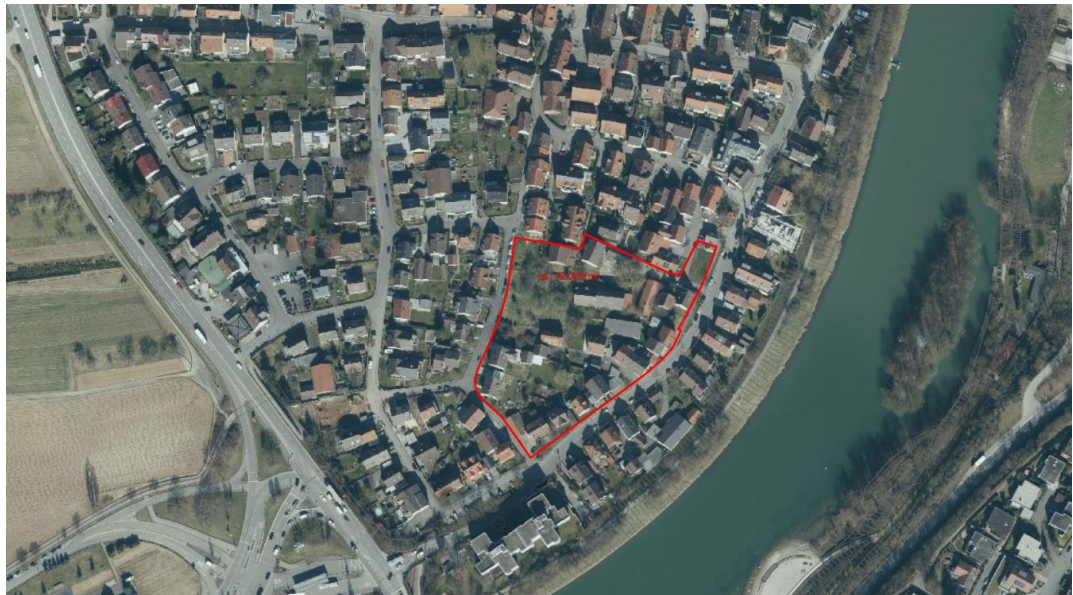


Abbildung 5: Lufbild, rot markiert ist die Abgrenzung des Bebauungsplans „Wasenstraße/Martinstraße/Lindenweg“

4.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von Westen nach Nordosten leicht ab.

4.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist zum großen Teil mit Wohngebäuden bebaut. Entlang der Martinstraße befinden sich noch vier unbebaute Flurstücke. Diese stellen sich zum Teil als Grünland mit Baumbestand zum Teil werden sie als Hausgärten genutzt. Im Innenbereich befinden sich eine noch aktiv bewirtschaftete Hofstelle mit verschiedenen Scheunen bzw. Nebengebäuden. Eine Tierhaltung findet nicht statt. Die Gebäude dienen als Getreidelage bzw. zur Unterbringung der Maschinen. Die Gebäude genießen trotz der Planaufstellung weiterhin Bestandschutz.

4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 193/1, 193/2, 194, 226, 227, 228/1, 228/2, 229/1, 229/2, 230, 231, 231/1 - 231/3, 233, , 234, 235, 235/1 – 235/4, 236, 236/1, 236/2, 237, 238, 239, 240

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück mit der folgenden Nummer: 5.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

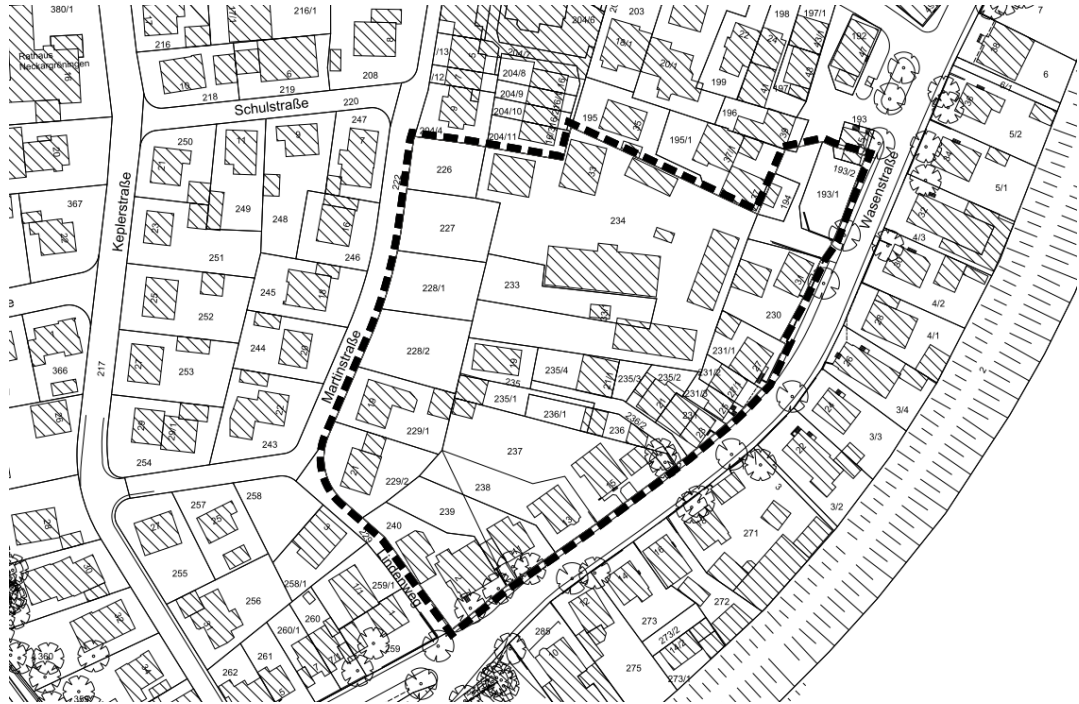


Abbildung 6: Abgrenzung des Geltungsbereiches in schwarz, Fläche ca. 1,23 ha

5 Städtebauliches Konzept

Es wurde ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet erarbeitet, welches die zukünftige Entwicklung und die bestehende Bebauungsstruktur berücksichtigt. Auch die zukünftige Dichte und der Umgang mit der städtebaulichen Struktur (Nachbarschutz) spielen eine wichtige Rolle. Durch die gute Verkehrsanbindung und Nähe zum alten Ortskern bei gleichzeitiger Lage am Neckar verfügt der Standort über eine besondere Lagegunst. Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung mit einer hohen Wohn- und Wohnumfeldqualität.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 10.05.2017

Das Konzept sieht entlang der Martinstraße, auf den zur Verfügung stehenden Flurstücken, zweigeschossige Baukörper mit Satteldach vor. Um die Bestandsbebauung aufzugreifen, werden die Gebäude traufständig zur Straße ausgerichtet. Im Bereich der Wasenstraße stehen zwei zurzeit noch bebauten Grundstücke für eine neue Bebauung zur Verfügung. Aufgrund der Grundstückstiefe wird senkrecht hinter dem an der Wasenstraße liegenden neuen Baukörper ein weiterer Baukörper angeordnet. Die Stellplätze befinden sich in einer gemeinsamen Tiefgarage, die über die Wasenstraße erschlossen wird. Der Innenbereich des Plangebietes wird über einen Stich von der Wasenstraße aus erschlossen und endet in einem Hofbereich, um den sich drei Mehrfamilienhäuser gruppieren. Unter den drei Gebäuden befindet sich eine gemeinsame Tiefgarage, die über die Sticherschließung angefahren wird. Weiter Stellplätze befinden sich im Hofbereich. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sieht die Planung im Bereich der Wasenstraße und im Innenbereich dreigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss und Flachdach vor.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehenden Straßen Wasenstraße, Lindenweg, Martinstraße und die Sticherschließung. Ein neuer Weg verbindet fußläufig die Wasenstraße mit der Martinstraße.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über das bestehende Leitungsnetz erschlossen. Die neu überplanten Teilbereiche können an das Leitungsnetz angeschlossen werden. Eine Trennkanalisation ist aufgrund des Alters des Baugebietes nicht vorhanden, daher wird die Bebauung an die vorhandene Mischkanalisation angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über das bestehende Leitungsnetz ist somit grundsätzlich gesichert.

7 Gutachten / Untersuchungen

Die erarbeiteten Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse aufgeführt.

7.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen: „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ zum Bebauungsplan Wasenstraße / Martinstraße/ Lindenweg, Gruppe f. ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, September 2017

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der SaP aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

(S. 33)

„8. ZUSAMMENFASSUNG

Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wasenstraße / Martinstraße / Lindenweg“ wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel) nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel. Weiterhin ist für die Vögel bzw. die Artgruppe Fledermäuse eine Gebäudekontrolle vor Abrissarbeiten durchzuführen, um die Erfüllung von § 44 (1) 1 BNatSchG zu verhindern.

Weiterhin wurden aufgrund vorhandener Habitatpotenziale Erfassungen bezüglich der Artengruppe Reptilien durchgeführt. Es wurden keine Individuen nachgewiesen, weshalb keine Betroffenheit besteht und Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen sind.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.“

7.2 Schalltechnische Untersuchung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen: „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Wasenstraße / Martinstraße/ Lindenweg, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 30. November 2017.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

(S. 17)

„6. ZUSAMMENFASSUNG

[...] Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Nachverdichtung des Gebietes geschaffen werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sollen die Einwirkungen durch den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf die geplante Wohnbebauung bestimmt werden.

Aufgabe der Untersuchung ist es, die Einwirkungen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs der Familie Zeltwanger auf die vorgesehene und bestehende Bebauung zu untersuchen und nach den Regelungen der maßgebenden TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm zu beurteilen. Maßgebende Emissionen resultieren aus Fahr- und Rangiertätigkeiten von Traktoren sowie durch den Einsatz von Getreidegebläsen im Hofbereich.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm - Werktag eingehalten werden, wenn die beschriebenen betrieblichen Tätigkeiten in den Zeiten von 07.00 bis 20.00 Uhr stattfinden. Finden geräuschintensive Nutzungen in den Zeiten der erhöhten Empfindlichkeit (06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr) sowie im Nachtzeitraum statt, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich überschritten. Eine ergänzende Beurteilung nach TA Lärm für seltene Ereignisse ergab, dass die um 15 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum ebenfalls deutlich überschritten werden.

Eine den schalltechnischen Anforderungen entsprechende Nutzung ist daher nur möglich, wenn die betrieblichen Tätigkeiten im Zeitraum zwischen 07.00 bis 20.00 Uhr stattfinden.“

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Neuordnung eines bereits bebauten Be-

reiches. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die bestehenden Gebäude werden gesichert und der Innenbereich des Plangebietes neu geordnet. Durch den Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Die Grünfestsetzungen werden getroffen, um den Eingriff zu minimieren.

Ökologische Festsetzungen sind

- die Verpflichtung, bei flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- die Verpflichtung die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Nachverdichtung nicht stärker als bisher belastet. Durch die Nachverdichtung wird zwar in Teilen eine Grün- bzw. Brachfläche innerhalb der Bebauung aufgegeben, aber der ökologische Nutzen der Flächen war bislang gering. Zudem bleiben durch die Nachverdichtung Flächen außerhalb des Ortsgefüges, der so genannte Außenbereich, unangetastet. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird nur geringfügig geändert, da bestehende Bebauung nur in einem Bereich durch eine neue Bebauung ergänzt wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich:

Vor- und frühgeschichtlicher Siedlungsreste (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 9). In den 1960er Jahren wurden bei Kanalarbeiten in der Martinstraße (damals Kirchstraße) zahlreiche Keramikfunde aus vorgeschichtlicher und römischer Zeit sowie aus dem Mittelalter geborgen. Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Neckargröningen (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M). Der Ort ist durch frühmittelalterliche Bestattungsplätze als Siedlung der ältesten mittelalterlichen Besiedlungsschicht nachgewiesen. Funde und Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte sowie der örtlichen Sachkultur von heimatgeschichtlicher und wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – sind daher zu erwarten.

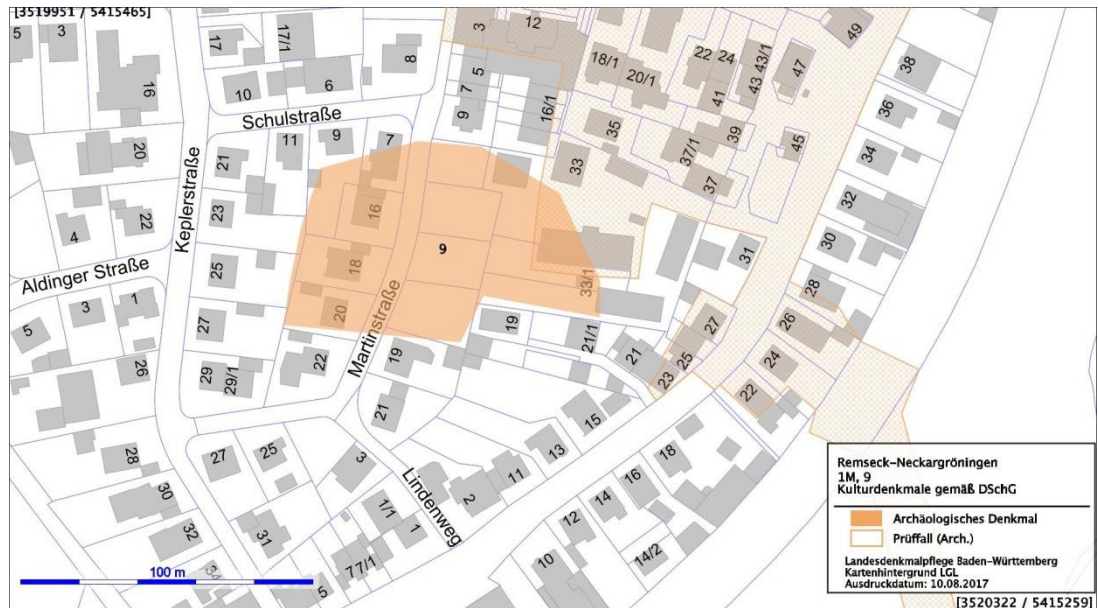


Abbildung 8: Kulturdenkmale gemäß DSchG

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

Sollte in Bereichen der ausgewiesenen **vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsreste** (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Nr. 9) an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen entlang der Martinstraße. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Diese Ausgrabungen können einige Wochen in Anspruch nehmen. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Dr. Christian Bollacher christian.bollacher@rps.bwl.de .

An Planungen zu Gebäudeabbrüchen und flächigen Bodeneingriffen innerhalb des bereits alt bebauten **mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs Neckargröningen** (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M) ist auch das Landesamt für Denkmalpflege, Frau Dr. Susanne Arnold susan-

ne.arnold@rps.bwl.de zu beteiligen. Im Einzelfall kann hier allerdings eine abschließende Stellungnahme erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung beim Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, eingereicht werden. Hinsichtlich der Konzeption einer baulichen Verwertung der Hofstelle Wasenstraße 33 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass auch in nicht bereits tief greifend gestörten Arealen archäologische Voruntersuchungen erforderlich werden (s.o.). Je nach Wertigkeit können nachfolgend Rettungsgrabungen oder baubegleitende Dokumentationsmaßnahmen durchzuführen sein.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Gebietes liegt vor, auf diese wird verwiesen: Artenschutzrechtliche Prüfung „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ zum Bebauungsplan Wasenstraße / Martinstraße/ Lindenweg, Gruppe f. ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, September 2017.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorhanden sind.

Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung des Gebietes liegt vor, auf diese wird verwiesen: „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Wasenstraße / Martinstraße/ Lindenweg, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 30. November 2017.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass wegen der bereits vorhandenen Nachbarbebauung und der daraus folgenden, bereits bestehenden Rücksichtnahmepflicht ist der landwirtschaftliche Betrieb bereits heute eingeschränkt. Durch die Realisierung kommt es zu keinen weiteren Einschränkungen.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Da das Gebiet selber sowie die Umgebung vorwiegend von Wohnnutzung geprägt wird und die zukünftige Entwicklung Wohnbebauung vorsieht, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 u. 5 BauNVO sollen nicht in diesem Gebiet realisiert werden können. Diese entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik und wären an dieser Stelle, bezogen auf die Gesamtgemeinde, falsch platziert. Diese Nutzungen generieren zudem ein hohes Verkehrsaufkommen – welches jedoch gerade nicht im Wohngebiet entstehen soll.

A1.2 Fremdkörperfestsetzung

Aufgrund vorhandener städtebaulicher Strukturen und zur Standortsicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs ist zusätzlich zu den Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet (Ziffer A1.1) eine Fremdkörperfestsetzung getroffen.

Die landwirtschaftliche Hofstelle wird weiterhin bauplanungsrechtlich zulässig sein und es werden gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen. Kurzfristig ist keine bauliche Erweiterung, bauliche Änderung oder die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes geplant. Der derzeit bestehende landwirtschaftliche Betrieb soll auch zukünftig an diesem Standort bestehen bleiben können, so dass Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten eröffnet werden. Mit der Fremdkörperfestsetzung wird dies ermöglicht. Darüber hinaus wird dem privaten Belang des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG) und der Berufsfreiheit (§ 12 Abs. 1 GG) Rechnung getragen. Grundlage für die Festsetzung ist jedoch, dass diese Möglichkeit ausschließlich diesem Betrieb gegeben wird, da das bisherige Nebeneinander aus landwirtschaftlichen Betrieb und Wohnnutzung konfliktfrei verlief. Dadurch, dass die Erweiterung Tierhaltung nicht umfasst, wird kein zusätzlicher Konflikt hinsichtlich Geruchsimmissionen mit der Umgebungsbebauung geschaffen. Sollte die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle aufgegeben werden, darf auf der Fläche Wohnbebauung errichtet werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Gebietes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO sind festgesetzt, um weitere Stellplätze mit ihren Zufahrten und Er-

schließungswege zu ermöglichen. Die Festsetzung zur Obergrenze der Grundflächenzahl berücksichtigt daher die angestrebte Bebauung ebenso wie die hierfür benötigte Parkierung.

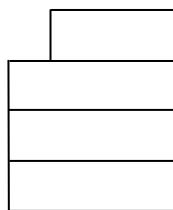
A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist im Plangebiet die Zulässigkeit von Gebäuden mit drei Vollgeschossen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich entlang der Martinstraße, in dem in Anlehnung an die angrenzende Bebauung eine Bauweise mit 2 Vollgeschossen zulässig ist. Bei der Festsetzung wurden einerseits die Geschossigkeit der bestehenden Gebäude andererseits aber auch die Überlegungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gebietes berücksichtigt.

A2.3 Oberste Geschosse bei Flachdächern

Die Festsetzung ist darin begründet, dass ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen plus ein zusätzliches attraktives Dachgeschoss möglich sein soll (siehe Systemskizze), jedoch entlang der Wasenstraße nicht zu hoch in Erscheinung treten soll.

Systemskizze (unmaßstäblich):



Oberste Geschossfläche
max. ¾ der darunter
liegenden Geschossfläche

A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die besondere städtebauliche Situation zwischen Neckar und altem Ortskern. Es gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel-/ Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Situation und der z.T. damit verbundenen Grundstückstiefe begründet. Im Plangebiet befinden sich zum Teil Gärten, innerhalb dieser z. B. die Errichtung einer Terrasse/ oder das Herausragen eines Balkon oder Vordachs vorstellbar ist, ohne dass

eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

Durch die Festsetzung soll geregelt werden, dass vor der Garageneinfahrt genügend Platz für einen Stellplatz vorhanden ist (5,50 m). Der Abstand zur seitlichen Garagenwand kann daher reduziert werden, es soll jedoch erzielt werden, dass ein gewisser Abstand zwischen der Garage bzw. dem Carport und dem Straßenraum eingehalten wird. Damit erhält der Straßenraum einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit wird ebenfalls verbessert.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

Durch die Festsetzung der Tiefgarage wird einer zu großen, oberirdischen Flächenversiegelung entgegengewirkt und eine Störung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch ein übermäßiges Angebot an überirdischen Stellplätzen verhindert.

A4.3 Nebenanlagen

Siehe Ziff. A7.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen berücksichtigen die städtebauliche Gestaltung und Wirkung des Gebietes unter Berücksichtigung der bestehenden und angrenzenden Bebauung.

Die angegebene Abweichung ermöglicht einen gewissen Spielraum, erhält aber die städtebauliche gewollte Stellung der baulichen Anlagen.

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

Siehe Ziff. A4.2.

A7 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A8.1 Private Verkehrsfläche: Weg

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung des Innenbereiches des Plangebietes.

A8.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden öffentlichen Erschließung.

A9 Grünflächen

A9.1 Private Grünflächen

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Grünfläche.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten (siehe Ziff. B7).

A10.2 Dachdeckungen

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A10.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute.

A10.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Extensivbegrünungen mit Pflanzengesellschaften, die weitgehend durch die natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Zu einem städtebaulich positiven Erscheinungsbild trägt die Festsetzung ebenfalls bei.

Die Festsetzung bezüglich der Dächer von Tiefgaragen hat neben der ökologischen Funktion auch erhebliche Wirkung auf das gestalterische Konzept.

A10.5 Artenschutz- Vermeidungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Entnahme von für Brutvögel als Nistplatz geeigneten Strukturen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (siehe §39 BNatSchG) kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss.

Gebäudekontrolle

Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist vor Abriss-/Ausbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden (bzw. Erhöhung von Gebäuden) eine Gebäudekontrolle durchzuführen. Hierbei kontrolliert eine Fachkraft die betroffenen Gebäude im Vorfeld von Abriss-/Ausbaumaßnahmen hinsichtlich Fledermäusen bzw. gebäudebrütenden Vogelarten. Während der Wintermonate kann nicht ausgeschlossen werden, dass Winterquartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten vorhanden sind. Während der Brutzeit von Vögeln können Nistplätze an Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Falls bei der Gebäudekontrolle keine Nachweise erfolgen, kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Ansonsten legt die ökologische Baubegleitung ggf den Baubeginn fest.

A10.6 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch die Festsetzung des Geh- Fahr und Leitungsrechts (GR, FR, LR) wird die Erschließung der Flurstücke 231, 235, 235/1 – 235/4, 236, 236/1 von der Wasenstraße aus ermöglicht. Die Erschließung ist somit gesichert.

A12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (Straßenverkehrslärm)

Wegen der bereits vorhandenen Nachbarbebauung und der daraus folgenden, bereits bestehenden Rücksichtnahmepflicht ist der landwirtschaftliche Betrieb bereits heute eingeschränkt. Durch die Realisierung kommt es zu keinen weiteren Einschränkungen.

A13 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und der Bestand.

Die exponierte Lage des Plangebietes zwischen alten Ortskern und Neckar macht eine gestalterische Regelung notwendig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind im Bereich der Martinstraße, entsprechend des Bestandes, als Satteldach im übrigen Plangebiet auch als Flachdach zulässig. Der Dachneigungsbereich orientiert sich an der bestehenden Bebauung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Zum Schutz der Bestandsgebäude dürfen die vorhandenen Dachneigungen bei bestehenden Gebäuden, auch wenn diese von den festgesetzten abweichen, bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

Dachform Garagen

Die mögliche Begrünung der Dächer der Garagenbauten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Bestandsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der Exponierten Lage zwischen Neckar und altem Ortskern nicht zugelassen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

B1.2 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Diese Festsetzung wurde getroffen, um im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan einer Ungleichgestaltung von Doppelhäuser und Hausgruppen entgegenzuwirken.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr Stadtbild prägend. Es ist daher wichtig diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt. Lichtwerbungen sind aufgrund der starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora nicht zulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

B4 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

B5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen.

B6 Stellplatzverpflichtung

Die öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingte Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung in Bezug zu der Wohnfläche erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenen Straßenraumes ausgeschlossen.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung von Regenwasser in Form von Zisternen ist auf den Privatgrundstücken zulässig. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,23 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohnbaufläche:	ca. 11.050 qm
Private Verkehrsfläche: Weg	ca. 695 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 270 qm
Private Grünfläche	ca. 275 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Es besteht daher kein Bedarf einer Baulandumlegung.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar ist eine Stadt mit hoher Standortgunst und daher stark expandierend. Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen annähernd vollständig aufgesiedelten Siedlungsteil der Stadt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gegenüber des bisher geltenden Bebauungsplans eine Erweiterung der baulichen Möglichkeiten erwirkt. Dies ermöglicht gegenüber dem Bestand eine dichtere Bebauung. Es sind mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu erkennen.

Hinweis: Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Remseck am Neckar, den

.....

Karl Velte
Bürgermeister