

## Große Kreisstadt Remseck am Neckar – Stadtteil Aldingen

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# „GOLDBERGWEG / ALTE HALDENSTEIGE“

Erneuter Entwurf vom 05.12.2017

Änderungen gegenüber Entwurf mit Stand vom 26.09.2017 sind in Magenta kenntlich gemacht.

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 landes- und regionalplanerische Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ trifft auch die Große Kreisstadt Remseck am Neckar. Weitere Wohnbauflächen im Außenbereich können nur noch sehr eingeschränkt ausgewiesen werden, Vorrang hat die Nutzung von innerörtlichem Potenzial.

Bei dem Gebiet Goldbergweg / Alte Haldensteige handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet im Stadtteil Aldingen. Aufgrund der sehr attraktiven Hanglage mit einer sehr weitreichenden Aussicht über das Neckartal, ist hinsichtlich des Wohnens ein hoher Nutzungsdruck festzustellen. Es liegen bereits Anfragen bezüglich Veränderungswünsche von privater Seite vor. Desweiteren befindet sich eine Fläche im Plangebiet, die sich für eine maßvolle Nachverdichtung gut eignet. Für diese Fläche wurde ein Antrag auf Bauvoranfrage bei der Gemeinde eingereicht. Dies machte eine Veränderungssperre notwendig, um die Ziele des Bebauungsplanes „Goldbergweg / Alte Haldensteige“ durchsetzen zu können. So kann verhindert werden, dass während der Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen im Plangebiet vorgenommen werden, die den späteren Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll der entstandene Siedlungscharakter in seinen prägenden Elementen bewahrt werden. Durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten soll eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes erfolgen.

## 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 BauN-VO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Goldbergweg / Alte Haldensteige“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 25.875 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,4, 9.350 m<sup>2</sup> und liegt auch unter dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m<sup>2</sup>). 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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

(§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 17 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles 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.

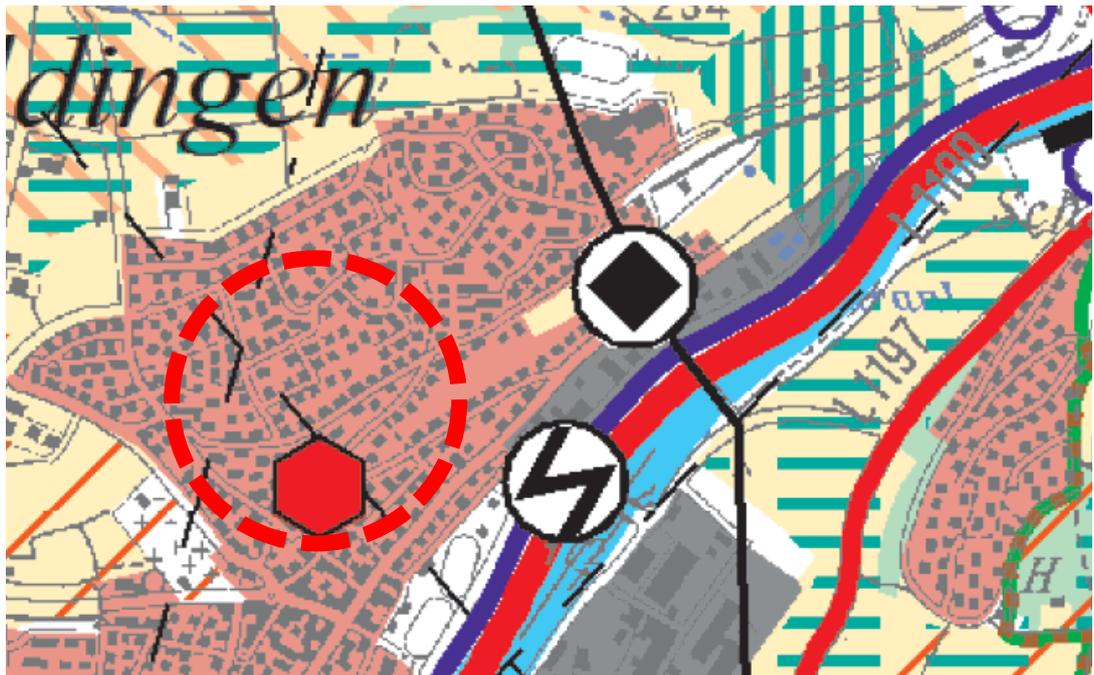
Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß §13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder 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. Der Stadtteil Aldingen ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG), PS 2.4.1.4 (Z) gekennzeichnet. Über das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunkstrecken.



**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 „Goldbergweg / Alte Haldensteige“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

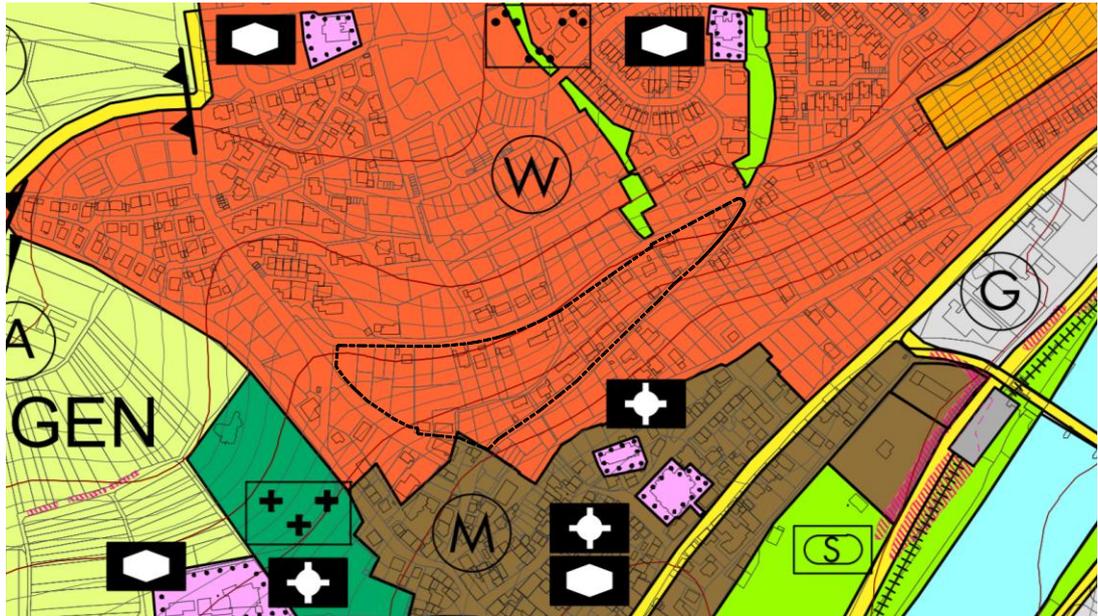
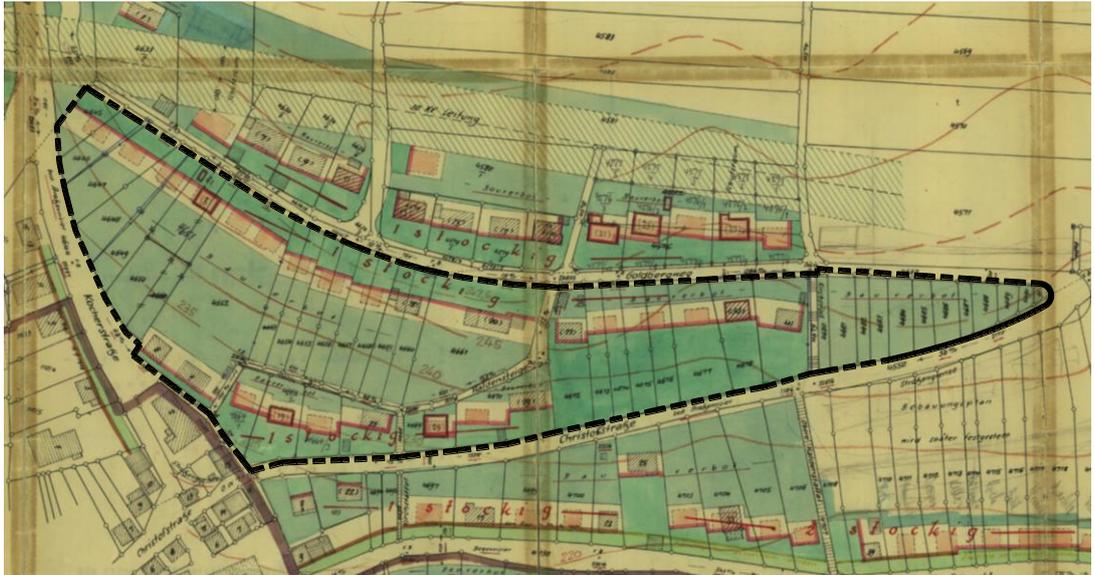


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar, mit Plangebiet (schwarz)

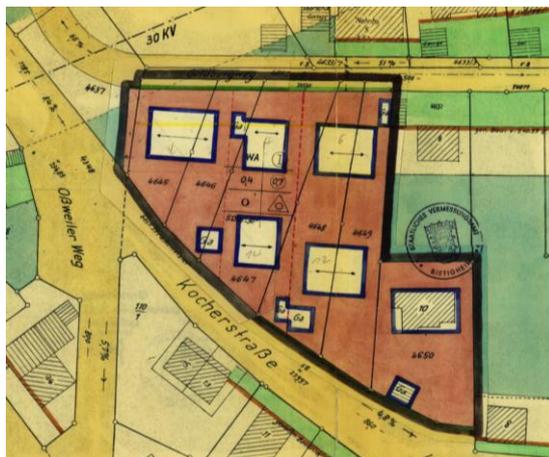
### 3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

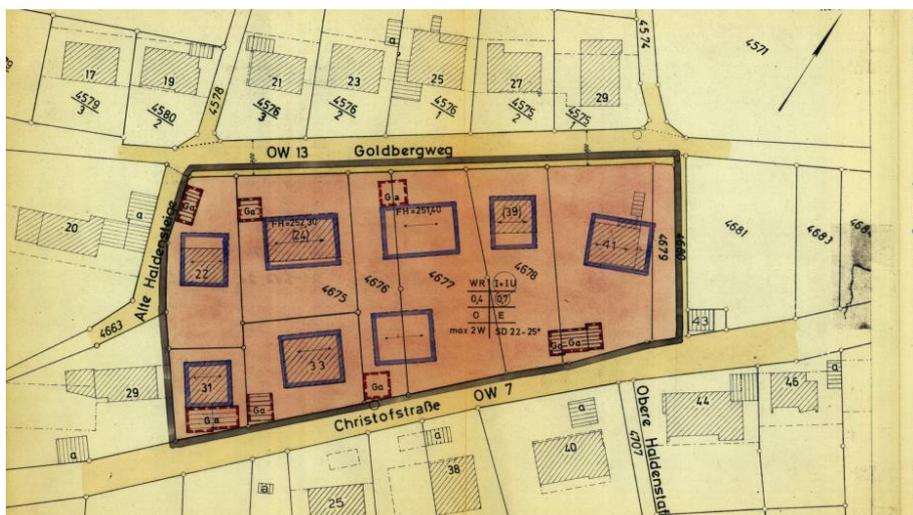
- Bebauungsplan „Christofstraße, Kelterstraße, Goldbergweg“ aus dem Jahr 1957,
- Bebauungsplan „Kocherstraße / Goldbergweg“ aus dem Jahr 1968,
- Bebauungsplan „Christofstraße - Goldbergweg“ aus dem Jahr 1974,
- Bebauungsplan „Christofstraße – Goldbergweg östlich des Gebäudes Christofstraße 41“ aus dem Jahr 1974,
- Bebauungsplan „Goldbergweg / Christofstraße“ aus dem Jahr 1992,



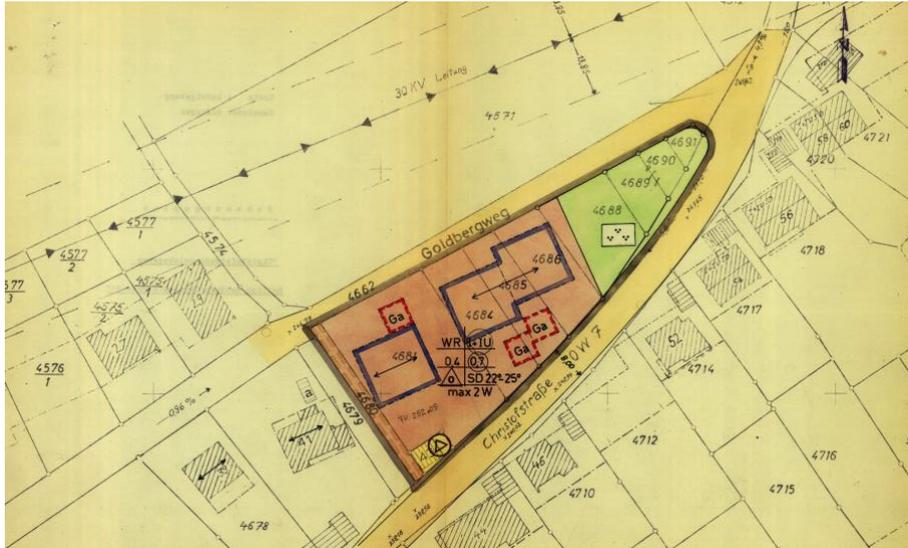
**Abbildung 3:** Auszug aus dem Bebauungsplan „Christofstraße, Kelterstraße, Goldbergweg“, mit Plangebiet (schwarz)



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Bebauungsplan „Kocherstraße - Goldbergweg“



**Abbildung 5:** Auszug aus dem Bebauungsplan „Christofstraße - Goldbergweg“



**Abbildung 6:** Auszug aus dem Bebauungsplan „Christofstraße – Goldbergweg östlich des Gebäudes Christofstraße 41“



**Abbildung 7:** Auszug aus dem Bebauungsplan „Goldbergweg / Christofstraße“

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 mehrere 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 Aldingen und wird über den Goldbergweg, Christofstraße, Kochstraße und Alte Haldensteige erschlossen.



**Abbildung 8:** Lufbild, rot markiert ist die Abgrenzung des Bebauungsplans „Goldbergweg / Alte Haldensteige“

### 4.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von Norden nach Südwesten stark ab. In Teilbereichen beträgt der Höhenunterschied zwischen Goldbergweg und Christofstraße ca. 22,0m.

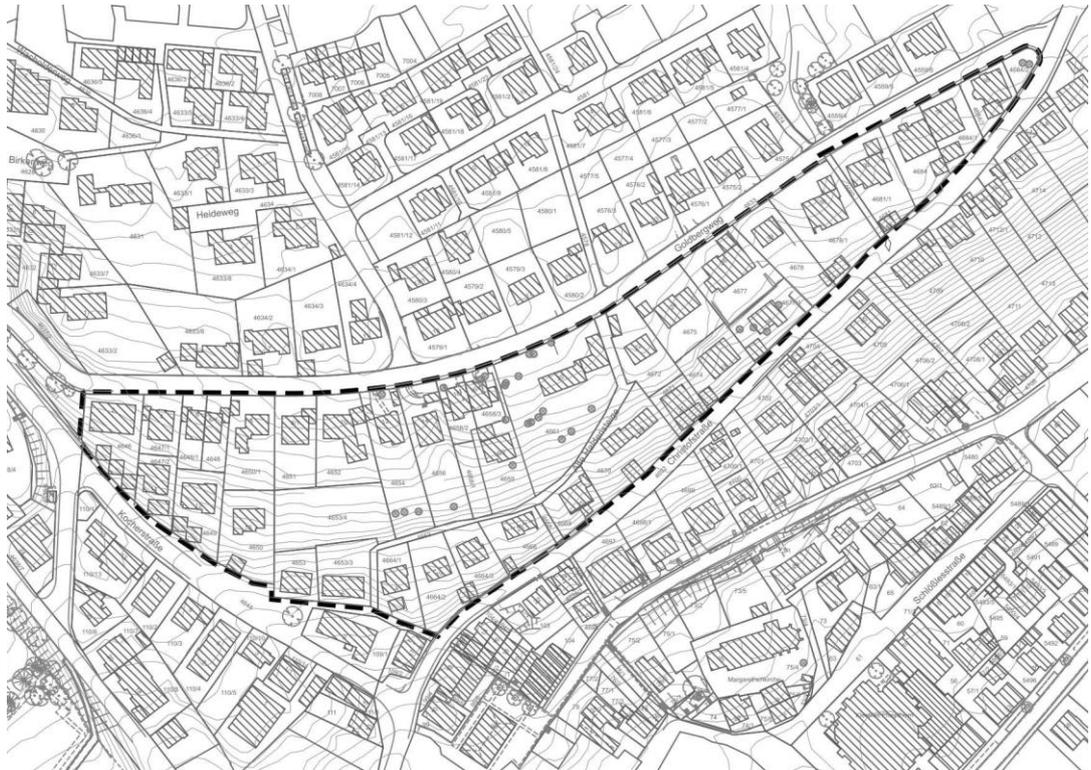
### 4.3 Bestehende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, durchgrüntes Wohngebiet, welches durch die starke Hanglage und die teilweise großzügigen Hausgärten geprägt wird. Im Umfeld befindet sich ausschließlich Wohnbebauung.

#### 4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4646, 4647/1, 4647/2, 4648, 4648/1, 4649, 4650, 4650/1, 4651, 4652, 4653, 4653/3, 4653/4, 4654, 4656, 4658/1, 4658/2, 4658/3, 4459, 4661, 4663, 4664/1, 4664/2, 4664/3, 4666, 4668 – 4672, 4674, 4675, 4677, 4677/1, 4678, 4678/1, 4680, 4681, 4681/1, 4684, 4684/1 - 4684/3

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



**Abbildung 9:** Abgrenzung des Geltungsbereiches in schwarz, Fläche ca. 2,59 ha

## 5 Städtebauliches Konzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, das schon vollständig bebaut ist. Aufgrund der sehr attraktiven Hanglage und der damit verbundenen ausgeprägten Fernwirkung ist ein besonderer Augenmerk auf die Dachform und die Höhenentwicklung der Bebauung zu richten. Auch die zukünftige Dichte und der Umgang mit der städtebaulichen Struktur (Nachbarschutz) spielen eine wichtige Rolle.

Die Nachverdichtung im Bestand soll hauptsächlich über eine Erhöhung der Traufhöhe erfolgen, wodurch eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses ermöglicht wird. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise angestrebt. Durch Abgrabungen ist jedoch eine zweigeschossige Bebauung möglich. Sowohl für das Stadtbild, als auch aus individualrechtlichen Gründen ist dies aber unschädlich. Das Stadtbild erscheint weiterhin harmonisch, geordnet und gebietsverträglich, wenn zweigeschossige Bebauung nur durch Abgrabungen unter das Niveau des Goldbergweges erreicht wird. Individualrechtlich findet durch derartige zweigeschossige Bebauung keine unzumutbaren Beein-

**trächtigungen oder Belästigungen statt.** Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus ein brachliegendes Grundstück, welches sich hervorragend für eine Nachverdichtung anbietet. Es liegt eine konkrete Bauvoranfrage vor. In diesem Bereich sollen entlang des Goldbergweges drei Doppelhäuser entstehen. Über eine bestehende Stickerschließung wird in zweiter Baureihe ein Doppelhaus erschlossen. Dies nimmt die Flucht des westlich angrenzenden Baukörpers auf. Zur Wahrung des Ortsbildes sind im Plangebiet als Dachform ausschließlich Satteldächer zulässig und die Wandhöhe wurde begrenzt, um die Baukörper talseitig nicht zu stark in Erscheinung treten zu lassen. Die Gebäude sollen traufständig zur Straße ausgerichtet sein, um die Bestandsbebauung aufzugreifen und den Siedlungscharakter zu erhalten. Durch die offene Bebauung kann die Blickbeziehung über das Neckartal erhalten werden.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Goldbergweg, Christofstraße und Kochstraße. Der Fußweg Alte Haldensteige verbindet den Goldbergweg mit der Christofstraße.

Durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten soll einerseits der bestehende Siedlungscharakter erhalten und andererseits eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes erfolgen.

## 6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über das bestehende Leitungsnetz erschlossen. Eine Trennkana-  
lisation 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 Untersuchung

Die erarbeitete Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

### 7.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen: „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ zum Bebauungsplan Goldbergweg / Alte Haldensteige, Remseck am Neckar, Gruppe f. ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Juli 2017

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

(S. 32)

### **„8. ZUSAMMENFASSUNG**

Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Goldbergweg / Alte Haldensteige“ wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel) nachgewiesen.

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

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.

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

---

## **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 Bereiches. Die Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die bestehenden Gebäude werden gesichert und geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten bezüglich der Höhe ermöglicht. Des Weiteren wird eine kleine Fläche neu geordnet. Eine weitergehende Versiegelung gegenüber dem Bestand findet nur geringfügig statt. Durch den Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Die Grünfestsetzungen werden getroffen, die den Eingriff zu minimieren.

Ökologische Festsetzungen sind

- die Verpflichtung, bei flach geneigten Garagendächern 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 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 Ortsgefügetes, 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.

### **Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Gebietes liegt vor, auf diese wird verwiesen: Artenschutzrechtliche Prüfung „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ zum Bebauungsplan Goldbergweg / Alte Haldensteige, Remseck am Neckar, Gruppe f. ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Juli 2017.

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

# **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

## **A1 Art der baulichen Nutzung**

### **A1.1 WA 1– Allgemeines Wohngebiet 1**

Da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt und auch die Umgebung durch Wohnbebauung geprägt wird, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sollen jedoch nicht in diesem Gebiet realisiert werden können. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des bestehenden Wohngebietes sowie der angrenzenden Wohnnutzungen und werden daher im Textteil des Bebauungsplans als unzulässig aufgeführt. Ebenso werden aus Rücksicht auf die Wohnnutzung und wegen des erhöhten Flächen- bzw. Stellplatzbedarfs die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Diese sind bezüglich der Nutzung und der Funktionalität im Stadtkern anzuordnen.

### **A1.2 WA 2– Allgemeines Wohngebiet 2**

Da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt und auch die Umgebung durch Wohnbebauung geprägt wird, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die bestehende Nutzung eines Gartenbaubetriebes zu sichern, ist die Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe zugelassen. Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sollen jedoch nicht in diesem Gebiet realisiert werden können. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des bestehenden Wohngebietes sowie der angrenzenden Wohnnutzungen und werden daher im Textteil des Bebauungsplans als unzulässig aufgeführt. Ebenso werden aus Rücksicht auf die Wohnnutzung und wegen des erhöhten Flächen- bzw. Stellplatzbedarfs die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Diese sind bezüglich der Nutzung und der Funktionalität im Stadtkern anzuordnen.

## **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. 1u. 2 BauNVO sind festgesetzt, um weitere Stellplätze mit ihren Zufahrten und Erschließungswege zu ermöglichen.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird durch die festgesetzten Trauf- und Wandhöhen geregelt. Um eine moderate Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen soll die Traufhöhe im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan leicht erhöht werden. Berücksichtigung findet bei der Festsetzung der Trauf- und Wandhöhen die Bestandssituation.

Die getroffenen Festsetzungen aus max. Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe und der max. Wandhöhen sowie Dachform und -neigungsbereich sollen einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Siedlungsbild einfügt. Aufgrund des stark abfallenden Geländes und unter der Berücksichtigung der bestehenden Gebäude wurden für den Bereiche entlang des Goldbergweges und für die Bebauung entlang der Christofstraße bzw. Kocherstraße unterschiedliche Bezugshöhen festgesetzt. Um zu gewährleisten, dass entlang des Goldbergweges die Baukörper nicht zu hoch in Erscheinung treten, wurde die max. Traufhöhe bezogen auf den Goldbergweg festgesetzt. Durch die zusätzliche Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe talseitig soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass die talseitig sichtbare Gebäudehöhe begrenzt bleibt. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise angestrebt. Durch Abgrabungen ist jedoch eine zweigeschossige Bebauung möglich. Sowohl für das Stadtbild, als auch aus individualrechtlichen Gründen ist dies aber unschädlich. Das Stadtbild erscheint weiterhin harmonisch, geordnet und gebietsverträglich, wenn zweigeschossige Bebauung nur durch Abgrabungen unter das Niveau des Goldbergweges erreicht wird. Individualrechtlich findet durch derartige zweigeschossige Bebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Belästigungen statt (siehe Ziffer 5, Seite 9-10).

Die Festsetzungen kommen somit der Gestaltung und Außenwirkung der Gebäude zugute und tragen insbesondere dem Siedlungsbild Rechnung. Darüber hinaus werden eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses und die damit gewünschte Nachverdichtung ermöglicht.

## A3 Bauweise

Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung, gewährleistet eine gute Wohnqualität und sichert die besondere städtebauliche Situation. Über die Längenbeschränkung können zu große Baukörper verhindert werden, die sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen würden. Es gilt die offene Bauweise, mit einer Längenbeschränkung von 18,0m. Es sind Einzel- und Doppelhäuser 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. Der nicht überbaubare Teil des Grundstückes liegt meistens im südlichen bis südöstlichen Teil.

#### **A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten**

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze talseitig für Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 3,00 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 eine große Zahl an großzügigen Süd- bis Südostgärten, 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 Stützmauern und Böschungen**

Aufgrund der Topographie und der bestehenden bzw. gewünschten Bebauung ist diese Festsetzung getroffen. Die Festsetzung dient daher auch der Ausnutzbarkeit bzw. Bebaubarkeit des Grundstücks.

#### **A4.3 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Um den offenen und freundlichen Straßenraum des Goldbergweges zu erhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen. Die Verkehrssicherheit wird durch die Festsetzung verbessert.

#### **A4.4 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 Hanglage.

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

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

Siehe Ziff. A4.3.

## **A7 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen 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.

Im WA 2 sind aufgrund des bestehenden Gewächshauses und der Nutzung der Flächen als Gärtnereibetrieb ausnahmsweise Gewächshäuser zulässig.

## **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 der Baukörper in zweiter Baureihe.

### **A8.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Diese Festsetzung dient der Sicherung der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Goldbergweg und Christofstraße bzw. Kocherstraße.

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

### **A9.1 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.

### **A9.2 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.

### **A9.3 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.

### **A9.4 Begrünung der Dächer von Garagen**

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.

### **A9.5 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.

### **A9.6 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 er-

wiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## **A10 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 topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind, entsprechend des Siedlungscharakters, nur als Satteldach zulässig. Die Dachneigung wird entsprechend der bestehenden Dachneigung festgesetzt. Dadurch soll der städtebauliche Charakter gewahrt 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 Hanglage 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. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

### B1.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Diese Festsetzung wurde getroffen, um im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan einer Ungleichgestaltung von Doppelhäusern 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.

### **B3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufgrund des stark nach Süden abfallenden Geländes sind abweichende Geländeveränderungen von der vorhandenen Topographie zulässig. Die Festsetzung dient daher auch der Ausnutzbarkeit bzw. Bebaubarkeit des Grundstücks.

## **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 umgebenden 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 2,59 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohnbaufläche:	ca.	24.975 qm
Verkehrsfläche:	ca.	900 qm
davon öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg:	ca.	735 qm
private Verkehrsfläche: Weg	ca.	165 qm

## **12 Bodenordnung / Folgeverfahren**

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich, bis auf die öffentlichen Straßen und Wege in Privatbesitz. Es besteht nicht der 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 etwas verdichtete 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