



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

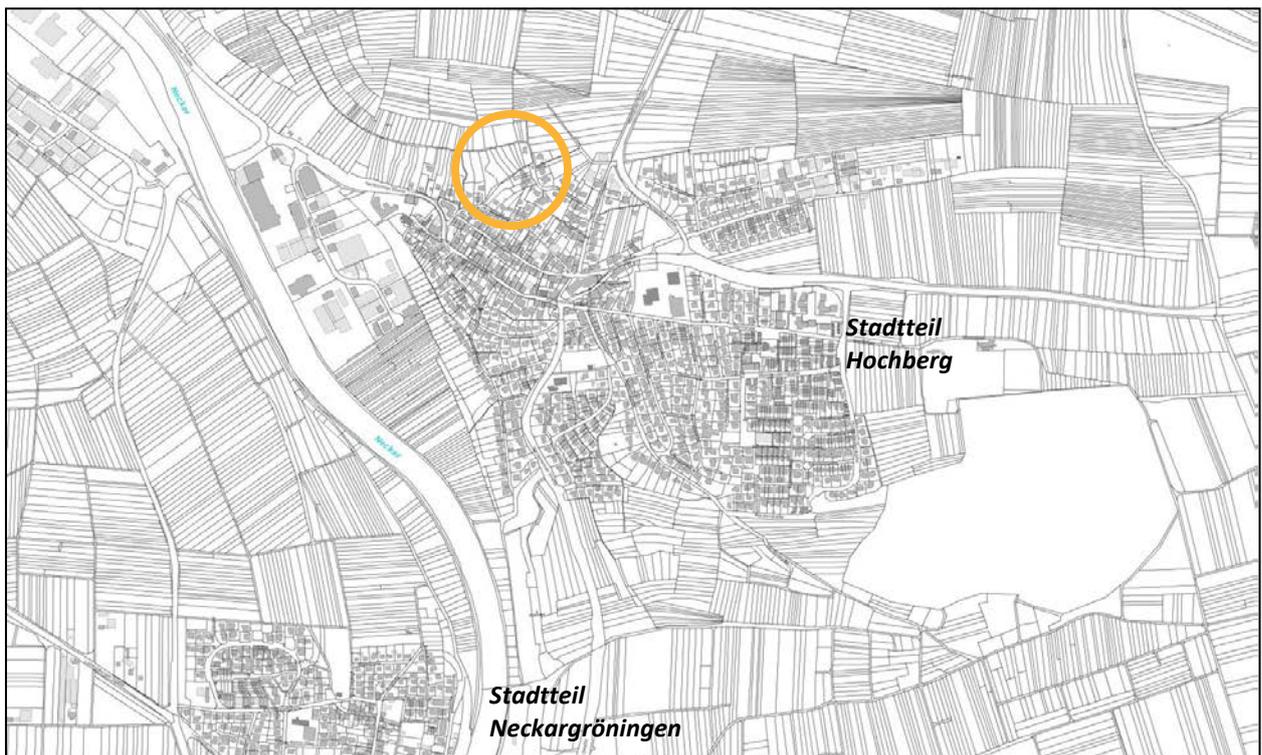
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Hofweingarten

Stadtteil Hochberg

BEGRÜNDUNG

vom 26.10.2021





1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar verfügt im Stadtteil Hochberg über keine weiteren Neubauf Flächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat.

Der Wohnbauflächenbedarf kann durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden. Daher soll, aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbauflächen nun die bisherigen Außenbereichsflächen im Gebiet „Hofweingarten“ in die Wohnbebauung und somit in die Ortslage einbezogen werden. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die hohe Standortgunst von Remseck und die attraktive Wohnlage bedingen nun eine Erweiterung der Ortslage, die gleichzeitig die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands schafft.

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan 2015 (FNP) als künftige Wohnbaufläche enthalten und soll nun entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hochberg, am nordwestlichen Rand des Ortes und ist vollständig begrünt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde die Entwicklung des Plangebietes in einem städtebaulichen Konzept überprüft und in verschiedene Varianten diskutiert, um für die zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich fundierte Aussagen treffen zu können. Um die Umsetzung der favorisierten Variante des Konzeptes zu ermöglichen, ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im geplanten Baugebiet „Hofweingarten“ ist die Stadt Remseck am Neckar nicht Eigentümer sämtlicher Grundstücke. Die Struktur der im Plangebiet liegenden Flurstücke entspricht nicht der geplanten baulichen Nutzung. Deshalb sind die Grundstücke durch eine Bodenordnung in der Weise neu zu ordnen, dass sie nach Lage, Form und Größe für die vorgesehene bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltet sind. Daher hat der Gemeinderat am 27.09.2016 einen Anordnungsbeschluss für die amtliche Baulandumlegung gefasst. Die Eigentümer der Grundstücke wurden angehört. Nach erfolgter Anhörung wurde am 29.05.2017 in der Sitzung des Umlegungsausschuss der Umlegungsbeschluss gefasst.

Die Große Kreisstadt am Neckar hat am 27.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hofweingarten“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von **ca. 0,50 ha**.

2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009, stellt für das Plangebiet Siedlungsfläche Wohnen dar.

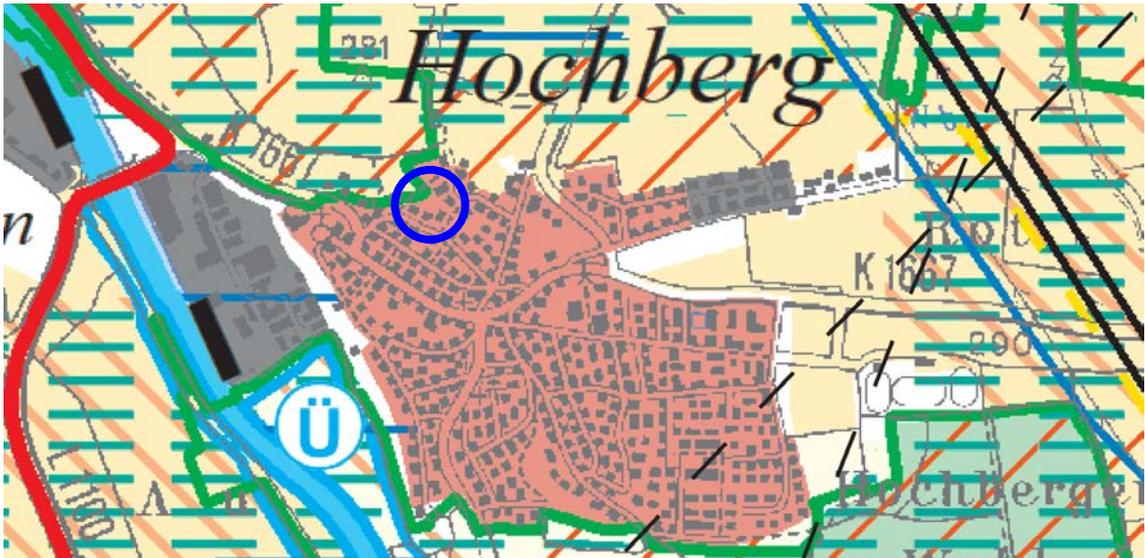


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan vom 22.07.2009, Verband Region Stuttgart mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

2.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist das Planungsgebiet 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 mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

2.3 Benachbartes Planungsrecht

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden. Südwestlich angrenzend bestehen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne aus den Jahren 1959 und 1966 setzen Wohnbauflächen mit Baulinien und vorgegebener Geschossigkeit fest.

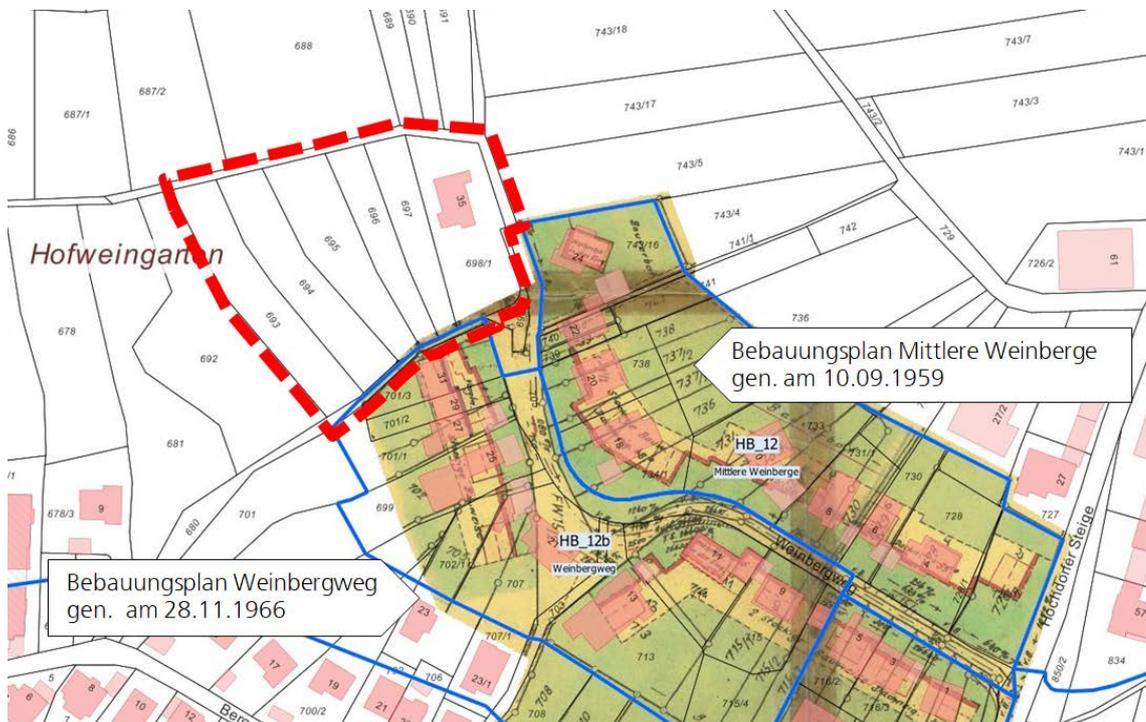


Abbildung 3: Übersicht angrenzende Bebauungspläne

2.4 Landschaftsschutzgebiet und gesetzlich geschütztes Biotop

Entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs kommt es zu Überschneidungen mit dem gesetzlich geschützten Biotop „Feldhecken mit Trockenmauern Hofweingarten“, Biotopnummer: 171211180641 und dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zipfelbach unterhalb Hochdorf mit Roßberg, Altach und Umgebung,“ Schutzgebiets- Nr. 1.18.055.

Das Landschaftsschutzgebiet und das Biotop sind nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen und gekennzeichnet und die Festsetzungen sind so getroffen, um insbesondere aufzuzeigen, dass hier keine Änderung erfolgt, sondern eine dauerhafte Erhaltung und Sicherung. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde bewusst so gewählt, dass die Privaten Flächen im Norden, sowie das angrenzende Wegegrundstück im Geltungsbereich enthalten sind, da hier eine Abweichung der tatsächlichen Gegebenheiten und der Flurstücksabgrenzung gegeben ist – der bestehende Weg verläuft zur Hälfte im Süden auf den angrenzenden bisher privaten Grundstücken. Um dies zu sichern und die Flächen auch geregelt in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde die Abgrenzung in der vorliegenden Art getroffen.

Nach dem Baugesetzbuch werden drei Gebietstypen unterschieden: Außenbereich nach §35, Innenbereich sowie das beplante Gebiet. Somit wird der nördliche Planbereich nicht automatisch zu einem Innenbereich, nur weil dieser innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Er wird zu einem beplanten Gebiet was eigens dazu dient,



diesen Bereich mit den Festsetzungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Somit wird auch kein Widerspruch in der Abgrenzung des Geltungsbereiches mit der Lage/Überschneidung Landschaftsschutzgebiet und Biotop gesehen.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt 10 km nördlich von Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg und grenzt direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart. Umrahmt wird Remseck am Neckar zudem von den Städten Waiblingen, Fellbach, Kornwestheim und Ludwigsburg. Im Stadtgebiet leben rund 26 600 Einwohner.

Die Stadt an den zwei Flüssen hat eine hohe Lebensqualität: einen hervorragenden öffentlichen Nahverkehr, ein gutes Vereinsangebot sowie viele Bildungseinrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche. Somit bietet die Stadt einen attraktiven Wohnort sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Die Große Kreisstadt besteht aus sechs Stadtteilen, jeder Stadtteil hat Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Grundschule; alle weiterführenden Schularten sind ebenfalls in Remseck vertreten.

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Das Landschaftsbild in Remseck am Neckar – der Stadt an zwei Flüssen – weist deutliche Unterschiede auf: zum einen eine naturbelassene Umgebung in den Remsauen oder im Zipfelbachtal als Naherholungsgebiet, zum anderen ein eher gleichförmiges Landschaftsbild zum Verdichtungsraum Ludwigsburg.

Das Plangebiet liegt am Südhang und ist topografisch sehr bewegt. Der südliche Bereich liegt auf ca. 255 müNN, der Wirtschaftsweg im Norden auf ca. 270müNN.

3.3 Vorhandene Nutzung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist bereits bebaut, der restliche Planbereich ist Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzungen.



Abbildung 4: Luftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar.

©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-be.de

3.4 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,50 ha und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden und Osten durch den Weinbergweg Flst. Nr. 705,
- Im Süden durch den öffentlichen Fußweg Flst. Nr. 680 und Flst. Nr. 698 (Weinbergweg),
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flst. Nr. 692,

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 693-697, 698/1.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 680 (Weg), 705 (Weinbergweg).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Verfahrens wurde die Entwicklung des Plangebietes in einem städtebaulichen Konzept überprüft und in verschiedenen Varianten diskutiert, um für die zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich fundierte Aussagen treffen zu können.

Das nachfolgend dargestellte Konzept liegt dem Bebauungsplan zugrunde:



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, Lutz Partner, Stadtplaner Architekten, Stuttgart vom 09.02.2021

Die Planungskonzeption wird durch die Zielsetzung bestimmt, Wohnraum zu schaffen. Zu diesem Zweck wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches zum einen die bereits vorhandenen Erschließungswege, zum anderen die Ortsrandlage und den damit verbundenen Übergang in die freie Landschaft berücksichtigt.

Bei dem Plangebiet „Hofweingarten“ handelt es sich um einen sehr attraktiven Wohnstandort. Der südexponierte Hang, die damit verbundenen Aussicht sowie die Anbindung an die freie Landschaft führen zu dieser Attraktivität. Diese Aspekte, sowie die hohe landschaftspflegerische Bedeutung müssen bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden: daher wird eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung, anlehnend an den Verlauf der Höhenlinien angestrebt.

Prägend ist bei diesem Konzept die mittig auf halber Höhe verlaufende Erschließungsstraße als Stichstraße mit einem nach Norden orientierten Wendehammer (auch für Müllfahrzeuge geeignet), um so die topografisch schwierige Situation zu überwinden. Von diesem Erschließungsstich werden nun die geplanten 8 Baugrundstücke hangseits und talseits des Stiches erschlossen. Aufgrund der schwierigen Hangsituation und auch aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet wurde bei dieser Konzeption auf eine Mehrfamilienhausbebauung verzichtet, das Gebiet soll aufgelockert mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut werden, dabei ist es je nach Grundstückszuschnitt flexibel, ob ein Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften errichtet werden sollen. Es können so kleinere Baukörper entstehen, die sich aufgrund



der lockeren Baustruktur gut in die umgebende Bebauung und die Landschaft einfügen.

Aufgrund der sehr ausgeprägten Landschaftssituation müssen enge Rechtsfestsetzungen getroffen werden, um das Landschaftsbild zu schonen. Es soll sichergestellt werden, dass die talseitige sichtbare Gebäudehöhe begrenzt bleibt. Hierzu werden die Höhenfestsetzungen für die einzelnen Gebäude über die zu interpolierende Straßenhöhe in der Mitte jedes Baukörpers festgesetzt, um klare Bezugsgrößen für die Gebäudehöhe und die Gebäudekubatur zu bekommen.

Zielsetzung ist, dass von dem hangseits liegenden Gebäude zumindest vom oberen Stockwerk über das darunter liegende Gebäude frei in die Landschaft geblickt werden kann.

In den einzelnen Gebäuden sollen maximal 2 Wohneinheiten untergebracht werden können, da die Anzahl der Wohneinheiten starke Auswirkungen auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze hat. Die Verkehrsfläche sollte zudem weitestgehend reduziert werden, um so starke Böschungsflächen/Einschnitte in den Hang zu vermeiden.

Die Bebauung hangseits der Erschließungsstraße ist zurückversetzt von der Straße vorgesehen, so dass die Garage in den Hang gebaut und diese Fläche zur ebenen Terrassengestaltung genutzt werden kann. Vor der Garage ist es noch möglich einen Stellplatz zu erreichen.

Die Bebauung talseits ist so gewählt, dass die Gebäude mit einem geringeren Abstand zur Erschließungsstraße stehen. Zum einen wird damit eine noch relativ ebene Zufahrt zu den Garagen ermöglicht, zum anderen wird dadurch gewährleistet, dass von der Erschließungsstraße aus nicht nur darunter liegende Dächer in Erscheinung treten, sondern auch noch eine Wandfläche der Gebäude zu sehen ist.

Die topographische Situation erfordert, eine restriktive Regelung der zukünftigen Bebauung.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße abzweigend vom Weinbergweg. Die Stichstraße verläuft parallel zum Hang und erhält einen kleinen Wendehammer, auf dem auch Müllfahrzeuge wenden können.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Anschlüsse im Weinbergweg.

Die Regenrückhaltung soll auf den privaten Grundstücken durch Zisternen oder Dachbegrünung geschehen.



6 Gutachten / Untersuchungen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Tierökologisches Gutachten

Im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde von Dipl. Biologe Peter Endl, Filderstadt vom 16.10.2017 eine Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan durchgeführt und ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Fazit:
(Auszug S. 53 f. des Gutachtens):

Im Rahmen eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Vorhabens „Bebauungsplan Hofweingarten“ der Stadt Remseck am Neckar auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten von Vogelarten und Fledermausarten in Anspruch genommen werden sowie mehrere Arten in ihren Lebensräumen möglicherweise gestört werden.

Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

- (1) Verbotstatbestand (Tötung und Verletzung)
- (2) Verbotstatbestand (Störung)
- (3) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach §44 (4).

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.5. Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen bzw. im Rahmen der Behandlung wertgebender Arten betrachtet werden. Als prüfungsrelevante Arten sind demnach sämtliche im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten sowie mehrere lokal oder regional bedeutsame Brutvogelarten (mit Status als landes- oder bundesweiter Vorwarnlistenart bzw. gefährdeter Art sowie streng geschützte Arten) zu betrachten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Im Einzelnen dienen die Maßnahmen V2 – V5 der Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung. Die Festlegung einer Bauzeitenregelung (Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit - Maßnahme V2, Maßnahme V3) gewährleistet, dass baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten nicht während der Brutzeit bzw. Hauptaktivitätsphase getötet oder verletzt werden.

Die, außerhalb des Plangebietes liegenden, nicht unmittelbar vom Eingriff betroffenen Habitate der Zauneidechse werden durch vollständig vor baubedingten



Beeinträchtigungen geschützt. Weiterhin wird eine Tötung oder Verletzung der Art vermieden (Maßnahme V4).

Die Maßnahme V1 (Ausweisung von Bautabuzonen) dient dem Erhalt hochwertiger Lebensräume. Für die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Flächen wird daher der v.a. baubedingt mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

Die vorgezogenen Schutzmaßnahmen CEF 1 und CEF 3 dienen der Herstellung adäquater Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Ausgestaltung und Größe richtet sich dabei nach der Anzahl der betroffenen Arten sowie der Gesamtbedeutung als Lebensraum.

Die Maßnahmen CEF1 und CEF 2 (Anbringen von Nisthilfen) dienen der Erhöhung des Angebots an besiedelbaren Quartieren für gehölbewohnende Vogel- und Fledermausarten.

Die Maßnahme V4 dient dem Erhalt der, außerhalb des Plangebietes liegenden, Lebensräume der Zauneidechse.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener, Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Der Erfolg der Maßnahmen ist jedoch durch ein umfangreiches Monitoring (5-Jährige Erfassung in den Maßnahmengebieten) zu dokumentieren.

[siehe Anlage zum Bebauungsplan:

Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Hofweingarten, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt vom 16.10.2017,

*Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Hofweingarten“, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt vom Mai 2021 **ergänzt September 2021**]*

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Planungen wurde von der Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg vom 29. August 2018 eine Stellungnahme aus verkehrsplanerischer Sicht zur geplanten Erweiterung des Wohngebietes durchgeführt und ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

FAZIT (Auszug S. 3/4)

Die Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Wohngebietserweiterung "Hofweingarten" hat gezeigt, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im Bereich des Weinbergwegs und der Hochdorfer Steige vor dem Hintergrund der sehr geringen Ausgangsbelastungen zu relativieren sind und dass die bestehenden Straßen die zusätzlichen Mengen ohne weiteres aufnehmen können. Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen daher gegen die geplante Erschließung der Wohngebietserweiterung "Hofweingarten" über das bestehende Straßennetz keine Bedenken.

[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Stellungnahme aus Verkehrsplanerischen Sicht zur geplanten Erweiterung des Wohngebietes, Stadtteil Hochberg, Baugebiet Hofweingarten, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, vom 29.August 2018]



Geotechnische Beurteilung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte geotechnische Beurteilung wird verwiesen: Geotechnische Beurteilung BV Erschließung „Baugebiet Hofweingarten“ in Remseck-Hochberg, IBQ – Institut für Baustoff – Qualitätssicherung GmbH, Remseck a.N., vom 10.04.2018.

Die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse, die Bodenmechanischen Kennwerte und die Auswertung sind dem Gutachten zu entnehmen.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht vom **26.10.2021** ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll den anhaltend starken Bedarf an Wohnraum decken. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die attraktive Wohnlage am Rande des Ortsteils und Übergang zur freien Landschaft bedingen gesonderte Festsetzungen.

Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) sollen nicht in diesem Gebiet realisiert werden können, da sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten hochwertigen Wohngebietes entsprechen. Ziel ist es Wohnraum zu schaffen. Die genannten Nutzungen stehen diesem Ziel entgegen, da sie zum Teil einen sehr großen Flächenbedarf aufweisen (wie Gartenbaubetriebe). Zudem können diese Nutzungen ein höheres Verkehrsaufkommen durch Besucher- und Lieferverkehr bewirken oder andere Immissionen verursachen (zB Tankstellen), sodass auch auf Rücksicht auf die angrenzende bestehende Wohnnutzung diesen Nutzungen ausgeschlossen werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen

Struktur in diesem Bereich. Dabei wurde besonders die sensible Hanglage des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist über das Zusammenwirken von Festsetzungen der überbaubaren Flächen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und detaillierten Höhenbegrenzungen geregelt.

Die zur Gliederung des Baukörpers wichtigen Rücksprünge der Staffelgeschoss-Außenwände im Süden sind im Textteil maßlich festgesetzt.

Die Kubatur der Gebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe geregelt. Die Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die bereits vorhandenen Gebäudehöhen in der unmittelbaren Umgebung und die gewünschte städtebauliche Situation.

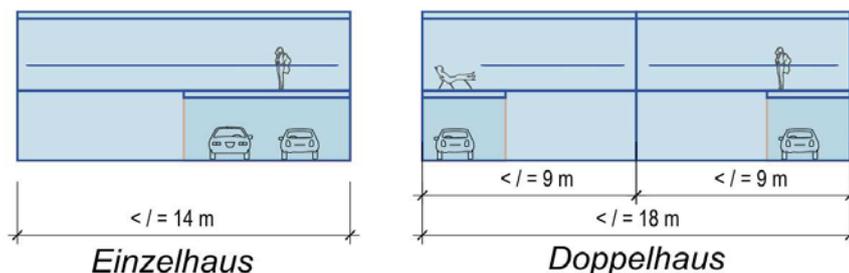
Haustechnische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten oder Bauteile sind auf den Dachflächen zulässig, aber auch diese sollen vom Dachrand deutlich zurückgesetzt sein, um von der Straße aus nicht in Augenschein zu treten.

A3 Bauweise

Aufgrund der exponierten Lage des Bebauungsplangebietes wird eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung, anlehnend an den Verlauf der Höhenlinien angestrebt. Dabei sind die Baufenster eng gefasst, um die verträgliche Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Dies entspricht zudem der Bebauung der näheren Umgebung und berücksichtigt die bevorzugte Wohnform und Nachfrage im Stadtteil Hochberg.

Da die Grundstücke im Plangebiet relativ groß sind und auch die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig angeordnet sind, sollen die Baukörper auf eine maximale Gebäudelänge begrenzt werden, um die angestrebte lockere Einzel- und Doppelhausbebauung zu erreichen.

Die Festsetzungen entwickeln damit den Ortsbereich weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die städtebauliche Situation.





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.

A5 Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten, sind die Garagen und Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Aufgrund der extremen Topografie bietet es sich an, hangseits der Erschließungsstraße die Garagen im Gebäude zu integrieren und diese zB als Terrasse zu nutzen. Damit jedoch nicht nur Garagen von der Erschließungsstraße aus in Erscheinung treten, sollen diese je Wohngebäude begrenzt werden.

A6 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.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig, um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte, die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist.

A8 Öffentliche Grünflächen

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Grünfläche und Eingrünung des Weges.

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

A9.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

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



A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A9.3 Begrünung der Dächer

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.

A9.4 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.

A9.5 Schutz der Kleintiere

Die Festsetzung dient zum Schutz der Kleintiere. Einfriedungen können Biotopsperren für Kleintiere darstellen, wenn sie nicht kleintierdurchlässig ausgeführt werden.

A9.6 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Auf den als Anlage beigefügten Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Hofweingarten“, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt vom Mai 2021 [ergänzt September 2021](#), wird verwiesen.

A9.7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.



Wenn sich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Verwirklichung der Verbotstatbestände nicht vermeiden bzw. ausreichend abmildern lässt, können CEF-Maßnahmen in Betracht kommen (continuous ecological functionality measures = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion), um das Eintreten der Verbotstatbestände auszuschließen. Dies bedeutet, dass sie bereits vor der Umsetzung der Planung wirksam sein müssen und die Wirksamkeit belegt ist.

Auf den als Anlage beigefügten Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Hofweingarten“, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt vom Mai 2021 [ergänzt September 2021](#), wird verwiesen.

A9.8 Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes – Ökokonto der Stadt Remseck

Die Festsetzung stellt sicher, dass der naturschutzfachliche Ausgleich über die Anrechnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Remseck erbracht wird.

[Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum BP „Hofweingarten“, Fischer + Partner Landschaftsarchitekten, Reichenbach/Fils vom [26.10.2021](#)]

A9.9 FNL: Sicherung und Schutz bestehender Feldhecken mit Trockenmauern

Die Festsetzung dient dem dauerhaften Erhalt des geschützten Biotops.

A10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Um dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende zu fördern sollen im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet mit einer Anlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden. Dabei ist eine Mindestfläche von 50% der gesamten Dachfläche der mit Flachdach zu versehenen Hauptgebäude mit einer entsprechenden Anlage zu belegen. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen



Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A11.2 Pflanzgebot

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Eingrünung

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zudem dient diese Maßnahme der Aufwertung der Fläche im Bereich der Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild und Klima und wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe im Planungsgebiet hinzugezogen.

Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzgebot 3 (pfg 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A12 Flächen für 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.

A13 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um dem Kostenerstattungsanspruch der Stadt Remseck gemäß § 135 a-c BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, zuzuordnen. Hierzu dient diese Festsetzung.



9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die Dachform wurde abgeleitet aus dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der starken Hanglage, topographisch exponierte Lage des Plangebietes und der damit verbundenen weiten Einsehbarkeit des Plangebietes.

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

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

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

B3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche

Die Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, bzw. Zugänge, Traufstreifen bis max. 50cm Tiefe, Terrassen/Sitzplätze oder Fahrradabstellplätze benötigt werden sollen unversiegelt bleiben und mit Pflanzen begrünt angelegt werden. Es ist nicht zulässig, die Freiflächen über die gesamte oder überwiegende Fläche ausschließlich mit Steinen zu bedecken.

Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn der Pflanzabstand so groß gewählt wird, dass keine geschlossene Pflanzdecke entstehen kann. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Schottergärten wirken negativ auf das Ortsbild, die Biodiversität, das Kleinklima und den Wasserhaushalt. Vorgärten und kleine, grüne Flächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Hier können sich vielfältige Pflanzenarten ansiedeln. Insekten und Vögel können sich zwischen diesen grünen



Flächen fortbewegen und dort Nahrung finden. Wenn die Vorgärten hauptsächlich mit Steinen verfüllt werden, heizen sie sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Das befördert Klimaveränderungen in der Stadt, da notwendige kleine Kaltluftentstehungsgebiete durch diese Versiegelungen wegfallen. Kies- oder Schotterflächen sind befestigte Flächen und weniger versickerungsfähig als unbefestigte Grünflächen.

Die gärtnerische Anlage der Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze soll eine Zäsur zwischen baulicher Anlage und Straße schaffen und einen Gegensatz zu den bebauten und befestigten Flächen bilden. Die vielgestaltige gärtnerische Anlage dieser Freiflächen als Zier- oder Nutzgarten dient der Durchgrünung des Gebietes und steigert die Aufenthaltsqualität. Bepflanzte Vorgärten tragen zudem dazu bei, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen.

Es wird die Verwendung standortgerechter, heimischer und insektenfreundlicher Pflanzen gemäß der anliegenden Pflanzliste empfohlen.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

B3.3 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange.

B4 Stellplatzverpflichtung

Gem. § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich Gebrauch gemacht. Die verkehrlichen und städtebaulichen Gründe rechtfertigen, dass die Stellplatzverpflichtung, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO erhöht wird.

Zweck der Stellplatzpflicht ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Raum nicht zu gefährden.

Das Städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht eine verdichtete Wohnbebauung vor, um in diesem innerstädtischen Gebiet Wohnraum zu schaffen. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über bestehende Erschließungsstraßen. Das Parken auf der Straße ist nur bedingt möglich, zum einen aufgrund der zahlreichen Grundstückszufahrten, zum anderen da die Straßen zur Reduzierung der versiegelten Flächen schmal dimensioniert sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist die erhöhte Stellplatzverpflichtung erforderlich, damit die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist und für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Damit ist die ordnungsgemäße Erschließung der



Baugrundstücke, auch für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet. Des Weiteren wird die durchgängige Befahrbarkeit der Straßen auch außerhalb des Geltungsbereiches von diesem Bauleitplan, insbesondere für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert. Hinzu kommt, dass die Überschaubarkeit der Straßen, gerade für kleine Kinder, im Interesse der Verkehrssicherheit erhalten und Belästigungen durch „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im öffentlichen Raum vermindert wird. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird der zusätzliche Parkierungsdruck in den Bestandsgebieten, die an den Geltungsbereich angrenzen, vermieden und damit Nachbarschaftskonflikte verhindert.

B5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Festsetzung dient dazu bei hängigem Gelände aus gestalterischen Gesichtspunkten die Topographie nicht zu sehr zu überformen und aus Gründen des Nachbarschutzes. Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Topographie.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Wie bereits in Kapitel 5.2 erläutert, findet die Entwässerung des Baugebietes im modifizierten Trennsystem statt.

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht (siehe auch Kapitel A 5.2 Ver- und Entsorgung).

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des **0,50 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohnbaufläche:	ca. 3.710 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (x0,4)	ca. 1.484 qm
Verkehrsfläche:	ca. 880 qm
davon Straßenfläche:	ca. 480 qm
Wege:	ca. 375 qm
Stellplätze:	ca. 25 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca. 425 qm



11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung neu zu ordnen.

Die amtliche Baulandumlegung wurde bereits begonnen. Nach dem der Bebauungsplan bekannt gemacht wurde und Inkraftgetreten ist, erfolgt die Fortsetzung und gleichzeitige Beendigung des Bodenordnungsverfahrens.

12 Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Vorhabens wird das Plangebiet zu einem attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigen Qualitäten für die Bewohner entwickelt. Damit kann notwendiger Wohnraum für eine sozial und demografisch durchmischte Bevölkerung angeboten werden.

Durch die geplante Bebauung der bisher ungenutzten Grünfläche ergeben sich Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, auf das Landschaftsbild, sowie auf klimarelevante Funktionen. Jedoch bleiben diese Auswirkungen lokal beschränkt. Sie werden durch den erforderlichen Ausgleich, die CEF Maßnahmen sowie die Ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. Pflanzbindung und Pflanzgebote Einzelbäume, Begrünung der privaten Grundstücksflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, Randeingrünung) und die energetischen Festsetzungen (zwingende Solarnutzung) soweit gemindert, dass nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist.

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin