



**Remseck am Neckar**  
Große Kreisstadt

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

**Römerweg**

Stadtteil Hochdorf

**BEGRÜNDUNG**

Vorentwurf vom 28.03.2023



# 1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der bestehende landwirtschaftliche Hof im Außenbereich, angrenzend an den Stadtteil Hochdorf, wurde in seiner Nutzung aufgegeben. Die Eigentümer beabsichtigen den Hof als solches beizubehalten und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Um dieses Vorhaben auch genehmigen zu können muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wurden auch die angrenzenden Flächen entlang des Römerweges städtebaulich untersucht. Auf den Grundstücken besteht Potential für Neubebauungen.

Im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung soll dieses Innenentwicklungspotential genutzt werden, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern. Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen sollen geschaffen werden, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken.

Die geplanten Vorhabengrundstücke liegen in einem Bereich, der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bisher als Mischfläche sowie landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen ist. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben, eine Änderung ist notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Für den nordwestlichen Teilbereich existiert der Baulinienplan „Bittenfelder Straße 26“, genehmigt am 26.03.1910. Dieser Bereich wird bisher als Wohngebiet genutzt, der südlich angrenzende Außenbereich wurde mit einem Aussiedlerhof genutzt.

In einem qualifizierten Bebauungsplan sollen die beiden Bereiche in ihrer Nutzung teilweise geändert bzw. angepasst werden: im nordwestlichen Bereich soll eine WA-Fläche (WA = allgemeines Wohngebiet), im südöstlichen Bereich, im bisherigen Außenbereich, eine MI-Fläche (MI = Mischgebiet) ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufzustellen.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am 13.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Römerweg“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.780 m<sup>2</sup>.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (– Mühlacker) und Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn). Die Stadt gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungsachse, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Funktion.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet in schwarz

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist der Planbereich „Römerweg“ als Mischfläche sowie landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Römerweg“ wurde am ... gefasst.

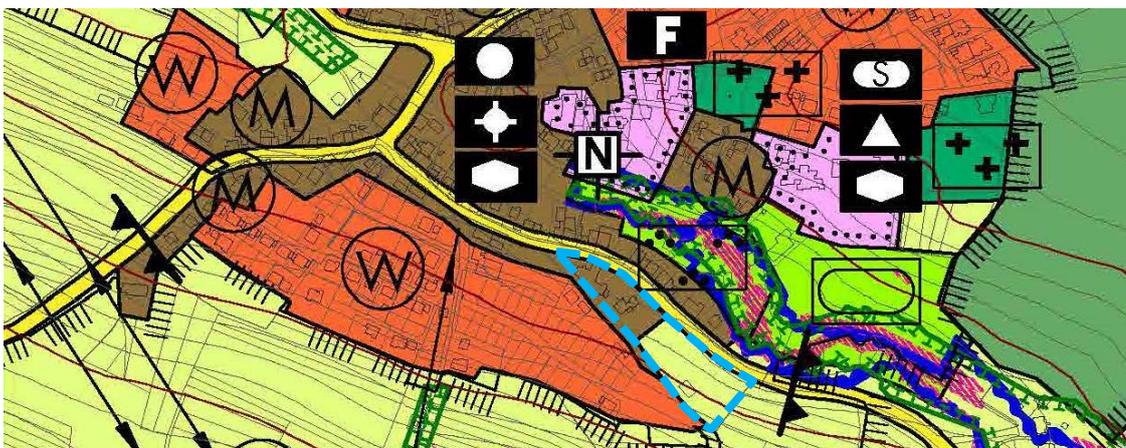


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

## 2.3 Benachbartes Planungsrecht

Für einen Teil des Geltungsbereiches besteht ein Baulinienplan von 1910.

Andere rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

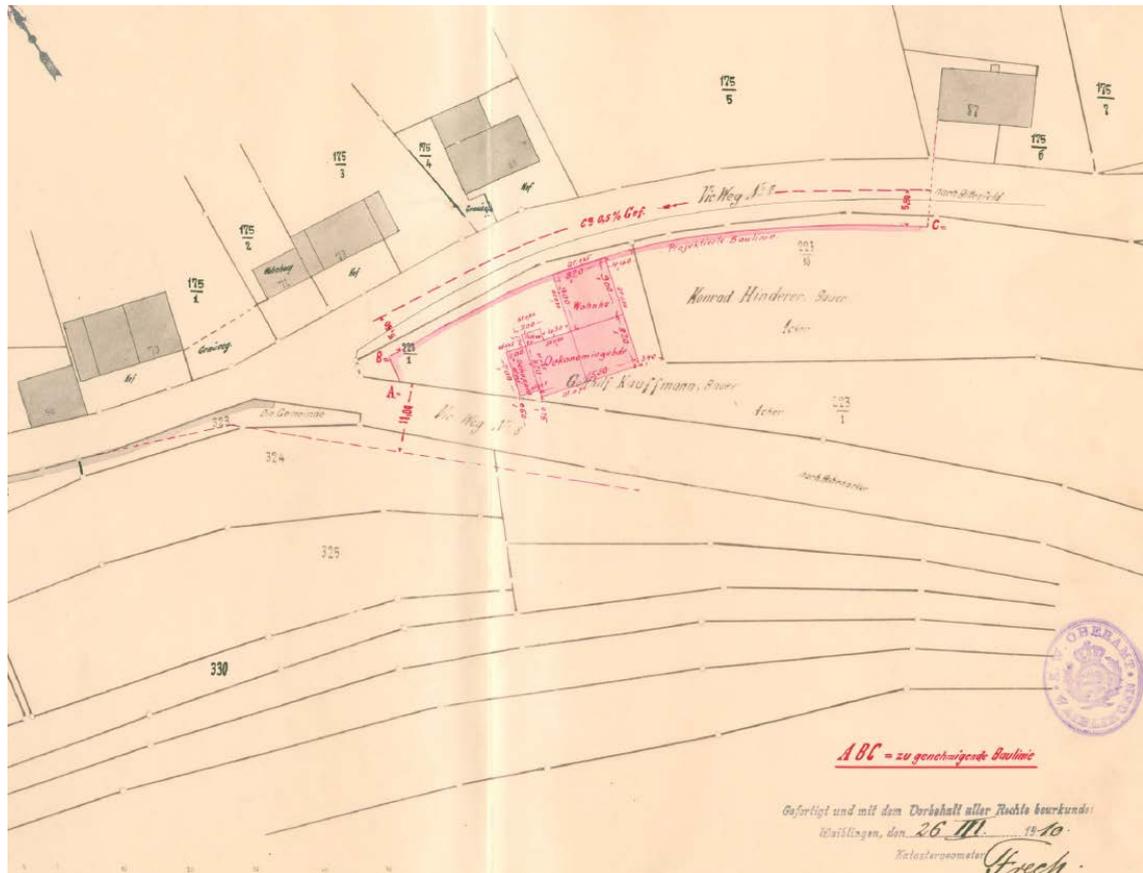


Abbildung 2: Baulinienplan vom 26.03.1910

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

## 2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Da der süd-östliche Planbereich landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf darzulegen.

Ein Teil den Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und ist mit einem Aussiedlerhof bebaut. Der Aussiedlerhof wurde in seiner landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben. Die Eigentümer beabsichtigen den Hof als solches beizubehalten und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Diese Nutzungsänderung möchte die Stadt Remseck am Neckar, dem ehemaligen Landwirt ermöglichen, um seinen Erwerb zu stärken.

Da es sich bei diesem Planbereich um eine Fläche handelt, die zu einer Ortsarrondierung beiträgt, bietet es sich hier an diese Fläche in den Siedlungsbereich des Stadtteils zu integrieren und das Innenentwicklungspotential im Zuge einer nachhaltigen und maßvollen Innenentwicklung zu nutzen.

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

### **3.1 Lage im Siedlungsraum**

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 am Neckar vertreten.

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Stadtteils Hochdorf.

### **3.2 Naturräumliche Lagebedingungen**

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 Rande des Stadtteils Hochdorf, im überwiegenden Teil umschlossen von Wohnbebauung, lediglich im Südosten grenzt an den Aussiedlerhof landwirtschaftliche Fläche an.

### **3.3 Topographie**

Das Plangebiet steigt von ca. 235müNN im Nordwesten auf ca. 245 müNN nach Südosten an. Auf einer Länge von ca. 220m ergibt sich ein gemittelt Gefälle von ca. 4,5%.

### **3.4 Bestehende Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Stadtteils Hochdorf, im überwiegenden Teil umschlossen von Wohnbebauung. Im Südosten grenzt an den Aussiedlerhof landwirtschaftliche Fläche an. Das Plangebiet selbst ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, auf dem nördlichen Grundstück besteht ein landwirtschaftlicher Hof, sowie der Aussiedlerhof im südlichen Planbereich.



**Abbildung 3:** Luftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar.  
©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-be.de

### 3.5 Geltungsbereich

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,78 ha und wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Nord-Osten durch die Bittenfelder Straße,
- im Süd-Westen durch den Römerweg.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 9/6, 223/1, 223/19, 223/20, 223/21, 223/22.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept vom 25.10.2022 sieht neben der zu erhaltenden Bestandsbebauung im nord-westlichen Bereich eine Nachverdichtung mit Reihenhäusern vor, sowie einem Einfamilienhaus im süd-östlichen Bereich im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Der ehemalige landwirtschaftliche Aussiedlerhof soll beibehalten werden und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe umgebaut werden, kleinere Bereiche sollen zudem noch überdacht werden. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser sind auch ein Doppelhaus

oder die Errichtung eines Einfamilienhauses denkbar. Die Grünstrukturen sollen beibehalten werden.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept vom 25.10.2022

## 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Die straßenmäßige Erschließung des Vorhabens ist durch die angrenzende Bittenfelder Straße bzw. den Römerweg gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Erschließungsstraßen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über das bestehende Mischsystem in den Erschließungsstraßen. Die Regenrückhaltung soll auf den privaten Grundstücken durch Zisternen oder einer Dachbegrünung geschehen.

## 6 Gutachten / Untersuchungen

### 6.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse)

folgt

[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Artenschutzrechtliche Vorprüfung ...vom...]

## 6.2 Schalltechnische Untersuchung

Zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart eine Schalltechnische Untersuchung zum Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf durchgeführt und ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Gutachtens dargestellt:

### Zusammenfassung (Seite 21)

Die schalltechnische Untersuchung zum Betrieb der Brennholzservice Kauffmann GbR in Hochdorf (Stadt Remseck) kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm1 herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags berücksichtigt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.
- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Zusätzlich wurden im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 29.11.2021 Schallpegelmessungen im Nahbereich der Anlage durchgeführt und der Schallleistungspegel des Sägespaltautomaten bestimmt.
- Es treten Beurteilungspegel bis 44 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis 54 dB(A) tags im Mischgebiet (MI) auf.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags an allen Immissionsorten eingehalten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm wird erfüllt, so dass die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten ist.
- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchung Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf, Heine + Jud - Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 09.06.2022]*

## 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 ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt. **folgt**

## **8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

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

Das Baugebiet soll dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung. Das Plangebiet selbst und die umgebende Nachbarschaft des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung. Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, und nicht störenden Handwerksbetrieben sperren. Diese Nutzungen ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken und ausreichend Spielraum zur Unterbringung dieser Infrastruktureinrichtungen eröffnen, auch wenn vordergründig die Wohnfunktion Planungsziel ist.

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 bereits bestehenden 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.

#### **A1.2 MI – Mischgebiet**

Aufgrund der Planungsabsicht der Grundstückseigentümer den bestehenden landwirtschaftlichen Hof im Außenbereich in seiner Nutzung aufzugeben und den Hof lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe umzunutzen und baulich zu verändern, sind für das vorliegende Mischgebiet konkrete städtebauliche Absichten vorhanden. Die unzulässigen Nutzungen gehören wegen des



erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarten Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

Mit dieser Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeit soll die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und gelenkt werden. Daher sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die für den gesamten Bereich standortfremd sind.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

### **A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl**

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. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche 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, bzw. 0,6, und über detaillierten Höhenbegrenzungen über Normalnull (ü. NN.) geregelt.

Die Festsetzung der GRZ richtet sich nach den Obergrenzen des § 17 der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet, bzw. Mischgebiet. Die GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zur max. GRZ von 0,6 bzw. 0,8 überschritten werden.

### **A2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

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

## **A3 Bauweise**

Die Festsetzung orientiert sich an den benachbarten Wohngebieten und entwickelt damit den Ortsbereich weiter, gewährleistet eine gute Wohnqualität und sichert die städtebauliche Situation.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind 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 oberirdischen Garagen auf den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

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.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

Da der Vorgartenbereich prägend für das Straßenbild ist, dürfen nur 50% der Fläche des Vorgartenbereiches entlang der Erschließungsstraße mit Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Nebenanlagen überbaut werden, die restliche Fläche ist zu begrünen. Damit soll auch die Versiegelung minimiert werden und eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen, sodass die Festsetzung nicht nur aus städtebaulichen Gründen getroffen wird, sondern auch aus ökologischen und klimaschützenden Aspekten.

## **A6 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. Ökologische, klimaschützende und auch 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. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind erhöht (siehe Kapitel B4 Stellplatzverpflichtung).

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A8.1 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 und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Wenn durch andere geeignete Maßnahmen gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass das entsprechende Retentionsvolumen erreicht wird, kann auf die Anlage von Zisternen verzichtet werden.

## **A8.2 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.

## **A8.3 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.

## **A8.4 Insektenfreundliche 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.

## **A8.5 Schutz der Kleintiere**

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

## **A8.6 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten**

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG.



## **A8.7 Zeitliche Beschränkung von Abbruch- und Sanierungsarbeiten**

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG.

## **A9 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% einer der beiden Hauptdachflächen mit einer entsprechenden Anlage zu belegen. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

## **A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A10.1 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.

### **A10.2 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) – 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 2 (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.

### **Pflanzgebot 3 (pfg 3) – Vorgartenflächen**

Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Die gärtnerische Gestaltung dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Die gärtnerische Gestaltung wirkt einer Erwärmung von versiegelten Flächen entgegen und führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

## **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 orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die zwingende Begrünung der Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden 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**

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen.

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 Fläche**

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 sowie zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange.

### **B3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Diese Festsetzung wurde zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Topographie in Bezug zur Erschließungsstraße getroffen. So soll zudem vermieden werden, dass die Ausnutzung der Gebäudekubatur durch eine Abgrabung zur Erschließungsstraße erhöht wird.

Die Festsetzung soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen und auch nachbarschaftliche Belange werden berücksichtigt.

## **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 werden. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird der zusätzliche Parkierungsdruck in den Bestandsgebieten, die an den Geltungsbereich angrenzen, vermieden und damit Nachbarschaftskonflikte verhindert.

## **B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

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 0,78 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Baufläche:	ca. 7.780 qm
davon Wohngebietsfläche	ca. 4.110 qm
Mischgebietsfläche	ca. 3.670 qm

## 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Erschließung ist über das bestehende Straßennetz und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Über einen städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, dass mit der Stadt abgestimmte Bebauungsplanverfahren „Römerweg“ gem. § 2 BauGB in Zusammenarbeit mit und durch Beauftragung der Stadt Remseck am Neckar durchzuführen.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken. Damit soll das Innenentwicklungspotential genutzt werden, um im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin