



# GEMEINDE MICHELFELD

## BEBAUUNGSPLAN „Lange Äcker“

---

### SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	24.09.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	12.10.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	15.10.2012 bis 16.11.2012
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	23.09.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	24.09.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	07.10.2013 bis 07.11.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	24.02.2014

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Michelfeld, den 25.02.2014

.....  
Bürgermeister Binnig

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

07.03.2014

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 24.02.2014

---

## A) Satzung über den Bebauungsplan „Lange Äcker“

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.02.2014 maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	24.02.2014
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	24.02.2014
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	24.02.2014
Begründung	in der Fassung vom	24.02.2014
Umweltbericht	in der Fassung vom	24.02.2014

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Lange Äcker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Michelfeld, den 25.02.2014

---

(Bürgermeister Binnig)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

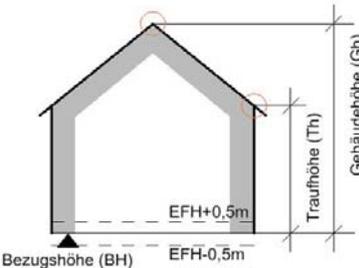
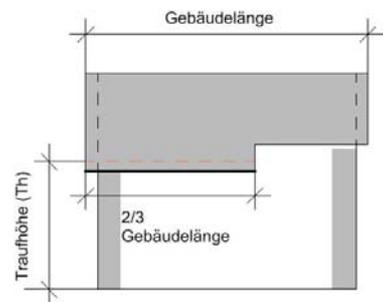
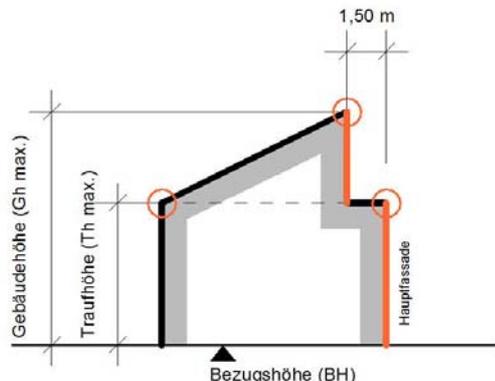
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">WA</div>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	--

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone/Schemazeichnung</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH um +/-0,5 m abweichen.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p><u>Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt:</u></p> <p>Für Satteldach-, Walmdach- und Zeltdachgebäude:</p> <p>Gh (max.) = 8,0 m* Th (max.) = 6,0 m*</p>

	<p>Für Pultdachgebäude:  <math>G_h \text{ (max.)} = 7,5 \text{ m}^*</math>  <math>T_h \text{ (max.)} = 6,0 \text{ m}^*</math></p> <p>Für Flachdachgebäude:  <math>G_h \text{ (max.)} = 6,5 \text{ m}^*</math></p> <p><i>*(siehe auch Schemazeichnung zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan)</i></p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für <u>min. 2/3</u> der Gebäudelänge. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p>Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Pultdachgebäuden die Hauptfassade ab der max. zulässigen Traufhöhe um mindestens 1,5 m zurückspringen.</p> 
--	--

### 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.                  Die maximale Länge der Gebäude darf 16 m nicht überschreiten.</p>
	<p>o = offene Bauweise.</p>

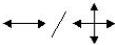
#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p><b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 40 m<sup>3</sup> zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.</p>

#### 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuerichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
---	--

#### 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (s. Plandarstellung).</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
---	--

#### 7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.</p>
--	--

## 8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher sichteinschränkenden Bebauung und/oder Bepflanzung über 0,8 m freizuhalten.</p>
---	---

## 9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer mit öffentlichen Parkierungsflächen und Straßenbegrünung ausgebaut.</p>

## 10. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

	<p>Alle der Versorgung des Gebietes dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	---

## 11. öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

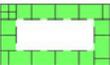
	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Abstandsrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts anzulegen und zu gestalten.</p>
	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Kommunikations-, Generationenplatz) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung eines naturnahen Kommunikationsplatz und Treffpunkt für alle Generationen.</p>

	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Private Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Baumwiese) Siehe Plandarstellung</p>

## 12. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p><b>Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswassers (d.h. Wall zur Ableitung des Oberflächenwassers um das Plangebiet).</p>
	<p><b>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswassers.</p>

## 13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes (in Kombination mit den erforderlichen Anlagen der Regenrückhaltung) anzulegen.</p>
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
	<p>Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.</p>

	Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	<p>Bauarbeiten im Bereich der bestehenden Straßenböschung der Bibersfelder Straße (K 2591) sind im Zeitraum von März/April bis Oktober durchzuführen (außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen). Vor Baubeginn ist das Baugelände reptiliendicht abzuzäunen. Eventuell vorhandene Individuen der Zauneidechse sind abzusammeln und umzusetzen.</p> <p>Entlang der Lärmschutzeinrichtung sind am Fuß der Wand einzelne Steinstrukturen (z.B. Gabionen, Trockenmauer oder ähnliches) anzulegen. Entlang des Fundaments der Wand ist ein schmaler Streifen lockeres sandiges Substrat im Wechsel mit Schotter aufzubringen.</p>

#### 14. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Biberswasserversorgungsgruppe (BWVG) zur Führung der unterirdischen Fernwasserleitungen (NW 250) mit Drainage und Meldekabel.</p> <p>LR 2 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Michelfeld zur Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p>
--	---

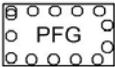
#### 15. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>aktive Lärmschutzmaßnahmen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen ist auf den öffentlichen Flächen aktiver Lärmschutz (d.h. Lärmschutzwand/Lärmschutzwall) mit einer Höhe von 2,5 m gemessen ab Oberkante des östlichen Fahrbahnrandes der Bibersfelder Straße (K 2591), herzustellen.</p>
	<p><b>passive Lärmschutzmaßnahmen</b> Siehe Plandarstellung</p>

	<p>In den festgesetzten Flächen sind bauliche und/oder technische Vorkehrungen am Gebäude (z.B. schalldämmende Außenbauteile, Grundrissorientierung) vorzunehmen, durch die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 /4/ gewährleistet werden.</p> <p>Schlafräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit liegt, sowie Wohn- und Büroräume, deren Beurteilungspegel über 55 dB(A) zur Tageszeit liegt, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten (z.B. Schalldämmlüfter, Anschluss an eine zentrale Lüftungsanlage).</p>
--	--

## 16. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, Bäume (s. hierzu Sortenempfehlung) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann aus technischen Erfordernissen, parallel zum Straßenrand abgewichen werden.</p>
	<p>Je Grundstück ist <u>außerhalb</u> der festgesetzten Baugrenzen (s. Plandarstellung) ein standortgerechter heimischer Baum anzupflanzen.</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind zu mindestens 75% mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. hierzu Sortenempfehlung Gehölze) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.</p>

*Hinweis: Die nachfolgenden Sortenempfehlungen sind nicht abschließend. Zusätzlich können auch andere standortgerechte heimische Streuobstsorten, Laubbäume und Gehölze verwendet werden!*

### **Sortenempfehlung Streuobst:**

*Äpfel: Boskoop, Roter Boskoop, Ontario, Schweizer Glockenapfel, Goldparmäne, Bittenfelder, Engelsberger, Gehrers Rambur, Hauxapfel, Lederapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Linsenhofer, Gewürzluiken*

*Mostäpfel: Bohnapfel, Brettacher, Doppelter Jahrapfel, Nägelesapfel, Sauergrauech, Schwaikheimer*

Nachzüchtungen: Remo, Retina, Reglindis, Rubinola, Topaz

Birnen: Champagner Bratbirne, Große Rommelter, Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Doppelte Philippsbirne, Conference, Kongressbirne, Pastorenbirne, Stuttgarter Geißhirtle

Brenn- und Konservierkirschen: Dollenseppler, Esslinger Schecken, Schüttler

Tafelkirschen: Burlat, Kordia, Regina, Unterländer, Hedelfinger, Große „Schwarzer Knorpel“

Zwetschgen, Mirabellen, Reneklode: Hauszwetschge (Typ Gunzer oder Schüfer), Hanita, Wangenheims, Mirabelle v. Nancy, Große „Grüne Reneklode

Wildobstarten: Speierling, Eberesche, Holunder, Kornelkirsche, Felsenbirne, Holzapfel.

#### **Sortenempfehlung Gehölze:**

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Haselnuss (*Corylus avellana*)  
 Pfaffenhütchen (*Viburnum lantana*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Ingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Schneeball (*Prunus spinosa*)  
 Wildrosen (heimische *Rosa* sp.)  
 Schw. Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Gemeine Schlehe (*Euonymus europaeus*)

#### **Sortenempfehlung Straßenbäume:**

Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“)  
 Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*, *Amelanchier laevis* „Ballerina“)  
 Kugel-Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides* „Nana“)  
 Kugelhorn (*Acer platanoides* „Globosum“)  
 Kugellinde (*Tilia cordata* „Green Globe“)  
 Schirmhainbuche (*Carpinus betulus* (Schirmform))  
 Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Zierkirsche „Rancho“ (*Prunus sargentii* „Rancho“)

## 17. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p><b>Pflanzbindungen Einzelbäume</b>          Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust möglichst artgleich oder entsprechend der Sortenempfehlung Streuobst zu ersetzen.</p>
---	--

## **B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Äcker“**

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr.7, S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 745)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.02.2014 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Äcker“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Lange Äcker“ deckungsgleich.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Äcker“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.02.2014

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Äcker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

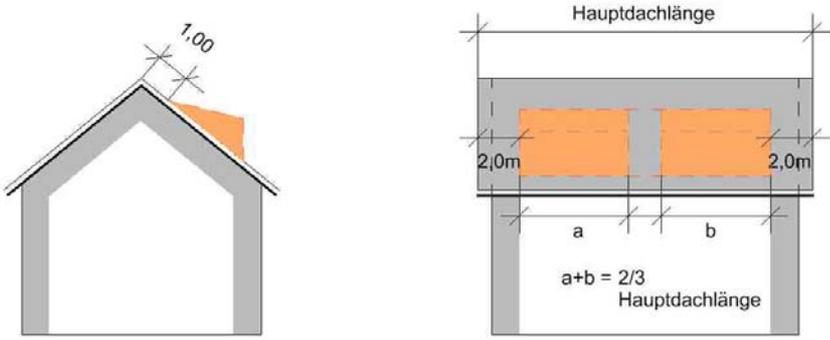
Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Michelfeld, den 25.02.2014

---

(Bürgermeister Binnig)



	
	<p>Flächige Anlagen zur Solarenergiegewinnung/Nutzung müssen bei geneigten Dächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern (DN bis 5°) sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Pultdach) die Traufhöhe des Gebäudes, bei Flachdächern die Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sowie beleuchtete Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	--

## 3. Einfriedigungen, Stützmauern

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege (auch Fußwege) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
--	---

**4. Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen
--	--

**5. Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur flächenhafte Aufschüttungen und diese nur bis max. 0,75 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>Zur Angleichung der Grundstücke an den das Baugebiet im Osten umgebenden Wall und die Lärmschutzwand können in begründeten Fällen größere Aufschüttungen zugelassen werden.</p>
--	--

**6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Anlage von Zisternen</b></p> <p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Das Mindestvolumen muss mindestens 5 m<sup>3</sup> betragen.</p> <p>Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Äcker“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten, unterschiedlich festen und harten Ton-, Mergel-, Sand- und Dolomitsteinen des Unterkeupers (Erfurt-Formation, früher "Lettenkeuper"), die bereichsweise von Lehm, Löss und Lösslehm bzw. in Senken von lehmig-sandigen Talfüllungen mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

In Senken ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Lehm bzw. Lösslehm weist oft lokal unterschiedliche Durchlässigkeiten auf. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Insbesondere die tonigen/tonig-sandigen Verwitterungsböden der Erfurt-Formation sowie Lehm und Lösslehm bilden einen setzungsfähigen Baugrund und neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, auf Grund von möglicher unterirdischer Hohlraumbildung im Oberen Muschelkalk, die in den Unterkeuper oder dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen kann, können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

5. Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
6. Auf hoch stehendes Grundwasser im Bereich der jungen Talfüllung wird hingewiesen.
7. Im Plangebiet sind teilweise Flächendränagen vorhanden, die bei der Erschließung aufgegeben werden – eine Beseitigung dieser Dränage ist von der Gemeinde Michelfeld nicht vorgesehen; der Dränagehauptsammler für die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird an den Gebietsrand verlegt.
8. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur im Uhrzeigersinn unter Benutzung aller Verkehrsflächen (d.h. auch öffentlichen Stellplatzflächen) mit Sattelzügen befahrbar.

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Michelfeld hat bislang den Bedarf an Wohnbaugrundstücken vorwiegend im Gebiet „Steinäcker“ befriedigt und umgesetzt. Dieses ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Auch im Rest der Gemeinde stehen momentan keine Wohnbaugrundstücke zum Verkauf an.

Im Siedlungsbereich der Gemeinde sind zwar unstrittig noch Baulücken vorhanden. Die Gemeinde ist auch stetig bemüht diese zu aktivieren. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurden die Baupotentiale im Bestand aktuell erhoben und eine Befragung der Eigentümer durchgeführt, auch mit dem Ziel diese einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierbei hat sich jedoch gezeigt, dass der Großteil nicht verkaufsbereit ist und auch mittelfristig keine bauliche Umsetzung gewünscht wird. Eine Deckung des aktuellen Bedarfs durch die vorhandenen Baulücken ist somit nicht möglich.

Die Bauplatznachfrage in der Gemeinde hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Der Gemeinde liegt eine Vielzahl von Bauplatzanfragen vor. Um den örtlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können soll deshalb das Gebiet „Lange Äcker“ erschlossen werden.

Darüber hinaus plant die Neuapostolische Kirche den Abbruch und Neubau des Kirchengebäudes am bestehenden Standort. Die Entscheidung über den umzusetzenden Planentwurf ist mittlerweile im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung unter drei Architekturbüros gefallen. Das Bauvorhaben soll 2013/2014 umgesetzt werden, die Planung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um für die geplante Wohnbebauung verbindliches Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Michelfeld hat aus diesem Grund am 24.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Äcker“ gefasst und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

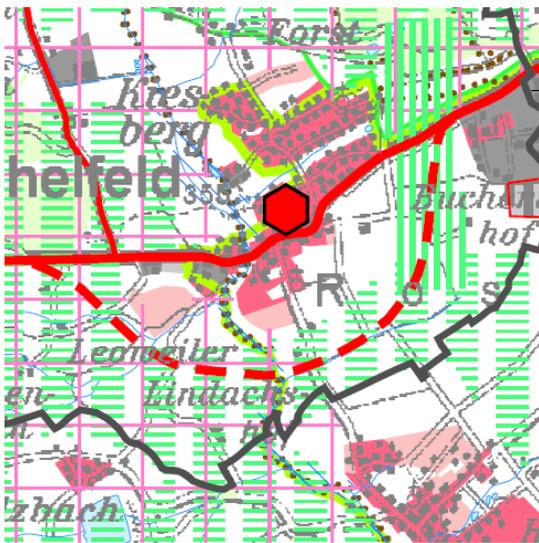
### **II. Übergeordnete Planungen**

#### Regionalplanung:

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.06 rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Michelfeld ist gem. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 der Raumkategorie „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ (2.1.3.1) eingestuft und dem Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall/Crailsheim mit dem Mittelzentrum Schwäbisch Hall zugeordnet (2.4.0 Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung, Tabelle 1).

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre legt der Regionalplan bei Wohnungsbau für „Gemeinden im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ eine Bruttowohndichte von 45 Einwohner (EW)/ha fest (Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z)). Diese Bruttowohndichte wird eingehalten (s. Städtebauliche Kenndaten).



Der Kernort von Michelfeld ist als Siedlungsbereich festgelegt (d.h. Vorranggebiet, s. 2.4.1). In diesen Vorranggebieten soll sich zur „Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen“.

Westlich des Plangebiets ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans nachrichtlich eine Trasse für die Südumgehung Michelfeld (NB 14) als geplante Straße für den überörtlichen Verkehr dargestellt (N/V (5), Tabelle 8). Die geplante Trasse der Südumgehung Michelfeld liegt ca. 300 m südlich des Plangebietes. Der Bebauungsplan liegt somit weit ab dieses Bereich und steht somit der geplanten Umgehung nicht entgegen.

Der westlich des Plangebietes verlaufende Radweg ((19) Obersulm – Löwenstein – Mainhardt – Michelfeld – Schwäbisch Hall (Löwensteiner Berge)) ist dem regional bedeutsamen Radwegenetz zugerechnet (4.1.6, Übersichtskarte 13). Dieser wird in seiner Führung erhalten.

Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Regionalen Grünzug (s. Plansatz 3.1.1.), greift jedoch nicht direkt in diesen ein. Durch die geplante Eingrünung des Gebietsrandes wird um das Plangebiet ein grüner Ortsrand geschaffen und das Gebiet harmonisch in die Landschaft eingebunden.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

#### Flächennutzungsplanung:

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde (Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall, 7. Fortschreibung vom 15.10.2009) ist das Plangebiet (Nr. 30.1, „Lange Äcker“) als geplante Wohnbaufläche (W) mit einer Flächengröße von 3,1 ha, als bestehende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche sowie in geringem Umfang als bestehendes Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **III. bestehendes Planungsrecht**

#### innerhalb des Plangebietes:

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht kein verbindliches Planungsrecht (d.h. Bebauungsplan). Lediglich in geringen Umfang (Flächen Straßenbegleitgrün und Rad-Landwirtschaftsweg östlich der Kreisstraße sowie die geplante Führung des landwirtschaftlichen Weges südlich der bestehenden Obstbaumwiese. In diesen Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Steinacker“ durch den Bebauungsplan „Lange Äcker“ ersetzt.

#### außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet:

„Steinacker“ Satzung vom 19.09.2005, weitgehend Allgemeines Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen, im Nordwesten Teilbereich mit Dorfgebiet.

#### IV. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Michelfeld und wird im Südwesten durch die Bibersfelder Straße (K 2591) begrenzt. Das Plangebiet beinhaltet die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Kreisstraße in einer Tiefe von ca. 160 m, das Grundstück der Neuapostolischen Kirche, den vom Kreisverkehrsplatz nach Osten abgehenden landwirtschaftlichen Weg, sowie die landwirtschaftlichen Flächen nördlich dieses Weges.

Das Plangebiet ist gut in das Siedlungsgefüge eingebunden, der vorhandene ÖPNV ist in fußläufig günstiger Entfernung gelegen (Bushaltestelle, Bahnanschluss unmittelbar vorhanden), der Ortskern mit den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und vorhandener Nahversorgung ist ebenso in günstiger Entfernung gelegen.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

#### V. Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten wild lebenden Tiere, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Pflanzen der besonders und streng geschützten Arten zu schädigen (fangen, verletzen, töten, stören usw.).

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt (Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Grünwerk-Architektur der Gärten, Ludwigsburg, Stand 24.02.2014).

Insbesondere wurde vor dem Hintergrund der Regelungen des BNatSchG erhoben, ob und – wenn ja- welche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglicherweise berührt werden, ob im weiteren Verfahren (ggf. vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 vorzusehen sind, um den Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden, und ob ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich wird und wenn ja, welche fachlichen Rahmenbedingungen hierfür erfüllt werden sollten.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

*„Vorrangige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der betroffenen Arten im vorliegenden Fall sind:*

*- Zauneidechse:*

*V1: Durchführung der Bauarbeiten zur Lärmschutzeinrichtung mit Bodenaustausch und Neuprofilierung außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen im Zeitraum März/April bis Oktober. Hierbei wird vor Baubeginn das Gelände reptiliendicht abgezäunt und eventuell vorhandene Individuen werden abgesammelt und umgesetzt.*

*V2: Anlage der Lärmschutzeinrichtung mit Gabionen oder Bepflanzung am Fuß der Wand entlang des Fundamentes einen schmalen Streifen lockeres sandiges Substrat im Wechsel mit Schotter aufbringen.*

*- Vögel*

*V3: Randeingrünung des Gebietes mit niedrigen Sträuchern (keine großkronigen Gehölze, sie erhöhen die Fluchtdistanz für die Bodenbrüter wie Feldlerche), gleichzeitig werden für die Gebüschbrüter Habitate geschaffen.*

*V4: Anlage von Grünflächen im Gebiet mit extensivem Landschaftsrasen als Nahrungshabitat für die Singvögel.*

V5: *Anbringen von Nisthilfen auf den verbleibenden oder neu zu pflanzenden Gehölzen.*

V6: *Anlage von Feldlerchenfenster.*

V7: *Vorgezogene Baufeldfreimachung (im Hinblick auf Brut- und Nistzeiten).*

(...)

*Da im vorliegenden Fall für keine der untersuchten Artengruppen ein Verbotstatbestand zu befürchten ist, sind auch keine CEF-Maßnahmen erforderlich. (...)*

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen V1, V2, V3 und V4 sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Maßnahme V5 wird bei der Anlage der Streuobstweide im Süden des Gebietes umgesetzt. Die Anlage der Feldlerchenfenster ist nicht innerhalb des Plangebietes möglich. Diese werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt gesichert. Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brut- und Nistzeiten durchgeführt (V7).

Die vollständige Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung liegt in der Anlage bei.

## **VI. Schall/Lärmschutz**

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 2591 (Bibersfelder Straße).

Zur Einschätzung der Auswirkungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung wurde von Mörgenthaler Ingenieure Planungsgesellschaft mbH erstellt.

Das Gutachten (Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm vom 05.09.2013) kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Gemeinde Michelfeld plant die Erschließung des Baugebiets „Lange Äcker“ mit einer Fläche von rund 3,8 ha und 40 Bauplätzen. Die bebaubaren Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.*

*Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die Lärmeinwirkungen der Bundesstraße B 14 sowie der K 2591 auf die geplante Wohnbebauung im Prognosejahr 2025 quantifiziert und eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festgelegt werden.*

*Die Berechnungen werden mit dem EDV-Programm SoundPLAN /1/ nach den RLS 90 /2/ durchgeführt. Der Verkehrslärm der B 14 sowie der K 2591 wird nach der DIN 18005 /3/ und beurteilt.*

*Die Verkehrsbelastungen der B 14 und der K 2591 wurden den Daten der Bundesverkehrszählung 2010 entnommen und auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet. Die zukünftige Verkehrszunahme aufgrund des geplanten Anschlusses Gewerbepark West an die B 14, sowie die Erhöhung durch Ziel- und Quellverkehr aus den Wohngebieten „Steinäcker“ und „Lange Äcker“ selbst wurde berücksichtigt.*

*Ohne Lärmschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ für den Tag an der geplanten westlichen Bauungsreihe entlang der K2591 um bis zu 4 dB(A) überschritten. Für den Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A). An allen weiteren Baufeldern werden die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ bei Tag und Nacht eingehalten.*

*Damit die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 /3/ von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht an allen geplanten Gebäuden im Baugebiet „Lange Äcker“ eingehalten werden können, müssen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.*

*Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde unter Abwägung von Topografie, Flächenverfügbarkeit, erforderlicher Schutzwirkung und städtebaulichen Aspekten eine Lärmschutzwand entlang der K 2591 entwickelt.*

*Die geplante Lärmschutzwand hat eine Mindestlänge von 130 m. Die Vorderkante der Wand ist im Abstand von 7,00 m vom Fahrbahnrand der K2591 festgelegt. Die Oberkante der Wand liegt 2,50 m über der Fahrbahn der K2591. Die Lärmschutzwand wird mit hochabsorbierenden Elementen konzipiert (Schallabsorption  $\leq 8$  dB(A)), um Schallreflexionen zu vermeiden.*

*Mit der Lärmschutzwand werden die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ an allen geplanten Baufeldern bei Tag und Nacht im Erdgeschoss eingehalten. Im Obergeschoss werden an 6 Gebäuden die Orientierungswerte an den straßenseitigen Fassaden am Tag bis 4 dB(A) und in der Nacht um bis zu 6 dB(A) überschritten.*

*An den Gebäuden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Obergeschoss sind weitere passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Die folgenden Maßnahmen sind zum Schutz der Anwohner möglich:*

- Planung von Wohn- und Schlafräumen auf der straßenabgewandten Seite (bevorzugt im EG) der Gebäude.*
- Festlegung der EFH-Höhe im unteren Toleranzbereich (z. B. 0,50 m unter der Bezugshöhe).*
- Lärminderung durch bautechnische Maßnahmen an den Gebäuden (z. B. Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter).*

*(...).*“

Durch die vorgesehene Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe über Fahrbahn der Kreisstraße werden somit die Erdgeschosse und die tagsüber auch außerhalb der Gebäude genutzten Freibereiche geschützt. Für den Vollschutz aller Fassaden auch im Obergeschoss müsste die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über der Fahrbahn ausgeführt werden. Da die Kreisstraße jedoch teilweise noch deutlich über dem bestehenden Gelände verläuft würde die Lärmschutzwand nach Osten noch wesentlich höher in Erscheinung treten.

Eine solche Lärmschutzwand ist städtebaulich nicht gewünscht. Durch eine Höhe von 4,0 m würde diese das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen. Darüber hinaus hätte eine solch hohe Lärmschutzwand durch die enorme Barrierewirkung auch negative Auswirkungen auf das zu schützende Plangebiet und würde auch den westlich angrenzenden öffentlichen Raum Radweg, Kreisstraße) optisch bedrängen.

Zu guter Letzt steht die Wirkung einer solch hohen Lärmschutzwand in keinem Verhältnis zu den Mehrkosten (Wandflächen, erhöhter Aufwand für Gründung, Flächenbedarf usw.), insbesondere, da der Schallschutz in den Obergeschossen durch bauliche Maßnahmen von geringem Aufwand zu gewährleisten ist.

In Abwägung aller Belange wurde deshalb entschieden, dass der Schutz der Erdgeschosse und der Freibereiche durch aktiven Lärmschutz mit 2,5 m Höhe im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch die Gemeinde erstellt wird, der Schutz der Obergeschosse in der westlichen Baureihe durch passiven Lärmschutz, d.h. durch bauliche und/oder technische Maßnahmen am Gebäude durch die jeweiligen Bauherrn zu gewährleisten ist.

Sowohl der aktive Schallschutz, als auch der passive Schallschutz sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die vollständige schalltechnische Untersuchung liegt in der Anlage bei.

## **VII. Geologie/Boden**

Zur Klärung der allgemeine Bebaubarkeit des Gebietes und um durch Planung die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten (Gemeinde Michelfeld, Wohngebiet „Lange Äcker“-Baugrunderkundung, geotechnische Beratung –, Bericht Ö 2013/619 vom 16.08.2013) wurde von der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik (GGU) erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

*„Unter Ackerboden sind lokal Auffüllungen aus Mineralgemisch und bindigen Böden vorhanden. Darunter steht Verwitterungslehm an, der weitgehend steif ansteht. Darunter folgt der unterschiedlich stark verwitterte Tonstein.*

*Grundsätzlich muss mit Stau- und Schichtenwasser in unterschiedlichen Lagen bis nahe der Geländeoberkante gerechnet werden.*

*Aussagen zur Tragfähigkeit und zu Maßnahmen werden gemacht. Die Bodenkennwerte werden angegeben. (Anm.: diese sind dem Gutachten zu entnehmen!)*

*Gebäude können flach gegründet werden. Es sind jedoch für die Gebäude Einzeluntersuchungen zu empfehlen.*

*Das Planum für die Straßen wird weitgehend verbessert werden müssen (z.B. durch Kalken).“*

Geotechnische Gegebenheiten stehen der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Gebietes demzufolge nicht entgegen. Detaillierte Baugrunduntersuchungen sind von den jeweiligen Bauherren für die einzelnen Baugrundstücke durchzuführen, ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

Das Gutachten hat darüber hinaus gezeigt, dass eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser (im Sinne der ATV) im Plangebiet nicht möglich ist.

Bei der Planung der Straße und der Höhenlage der Gebäude wurde darauf geachtet, dass die Eingriffe in den Boden so gering als möglich ausfallen und der Boden so weit als möglich innerhalb des Gebietes verbleiben kann. In den Bebauungsplan sind Hinweise auf die Behandlung des Bodens aufgenommen.

Das vollständige Gutachten (Gemeinde Michelfeld, Wohngebiet „Lange Äcker“-Baugrunderkundung, geotechnische Beratung –, Bericht Ö 2013/619 vom 16.08.2013) liegt in der Anlage bei.

## **VIII. Bestand**

### **1. Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet sich bis auf die Neuapostolische Kirche keine bestehende Bebauung.

Außerhalb des Plangebiets, westlich der Kreisstraße, befindet sich die Bebauung des Wohngebietes Steinäcker, nördlich des Kreisverkehrsplatzes das Schul- und Sportgebiet mit der Steinäckerhalle und den zugehörigen Spiel-, Sport- und Parkplätzen sowie der Grund- und Hauptschule.

Das Plangebiet besteht zu Teilen aus bestehenden Verkehrs- und Wegeflächen (begleitender Rad- und Wirtschaftsweg entlang der K 2591, landwirtschaftlicher Weg/Brückbachweg) und straßenbegleitenden Grünflächen (Böschungsbereiche entlang der K 2591), überwiegend jedoch aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker). Südlich der Neuapostolischen Kirche schließt eine Obstbaumwiese an, die südlich des Wirtschaftsweges im Zuge der

Flurneuordnung durch Baumpflanzungen erweitert wurde (Ausgleichsmaßnahme im Zuge der Flurneuordnung Nr. 631).

Mit Ausnahme der bestehenden Wegeflächen, des Grundstücks der Neuapostolischen Kirche und der bestehenden Obstbaumwiese wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt (derzeit als Ackerflächen). Direkt angrenzend (westlich des Plangebietes im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs) befindet sich ein Maschinenschuppen zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte. Ansonsten sind in direkter Nähe keine weiteren landwirtschaftlichen Gebäude vorhanden.

Der nordöstlich des Kreisverkehrsplatzes gelegenen landwirtschaftliche „Maschinenschuppen“ wurde, auch auf Wunsch des Eigentümers, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans belassen.

In etwas weiterer Entfernung, ca. 350 m nordöstlich und ca. 170 m südwestlich der geplanten Bebauung befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Alle anderen bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen in Nähe des Plangebietes befinden sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers.

## **2. Topographie**

Das Gelände im Plangebiet fällt leicht nach Südwesten, zur Kreisstraße hin, ab.

## **3. Schutzgebiete/Schutzobjekte**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Weit außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ostabfall der Waldenburger Berge mit Streiflesberg, Streifleswald und angrenzenden Gebietsteilen“ (nördlich der B14, Nr. 1.27.069) und das FFH-Gebiet „Schwäbisch Haller Bucht“ (westlich der Bibersfelder Straße und Flusslauf der Bibers, Nr. 6924342). Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald (nördlich der B14, westlich der Bibers, Nr. 5). Naturdenkmale und kartierte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Im Zuge der Flurneuordnung wurde entlang des Feldweges eine Streuobstwiese als ökologische Ausgleichsmaßnahme gepflanzt (Maßnahme Nr. 631 in der Karte 5/1). Das Flst. 1841 wird in Teilen überplant. Hierfür wird Ersatz geschaffen.

## **4. Eigentum**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichen, teils in privatem Eigentum.

## **5. Verkehr, ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Kreisverkehrsplatz direkt an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Trasse Bibersfelder Straße (K 2591) – Stuttgarter Straße (B 14) verfügt das Plangebiet auch über einen äußerst leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Durch die in direkter Nähe gelegene Bushaltestelle an der Bibersfelder Straße (ca. 80 m bis 250 m Entfernung) verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

## **6. Altlasten**

Es sind keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Planbereich bekannt.

## **7. Denkmale**

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

## 8. Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Ungefähr 250 m westlich verläuft die Bibers, ca. 300 m südlich der Brückbach (beides Gewässer II. Ordnung).

## IX. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Unzweifelhaft kommt es zu Eingriffen in das Landschaftsbild und Verlust von Lebensraum durch die erforderlichen Eingriffe in die Streuobstwiesenfläche und weitgehende Überbauung der Ausgleichsmaßnahme (junger Streuobstbestand).

Durch die Planung wurde darauf geachtet, dass die Eingriffe in den Streuobstbestand und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert wurden.

Durch den weitgehenden Erhalt vieler bestehender Bäume (Pflanzbindung) und durch Neupflanzungen (Pflanzgebote Bäume, Eingrünung Plangebiet usw.) kann zwar der Verlust an ökologischer Funktion nicht vollständig ausgeglichen, jedoch stark minimiert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzausweisungen vorhanden. Somit finden direkte Eingriff in Schutzgebiete und Schutzobjekte nicht statt. Auch negative Auswirkungen durch die Nähe zu Schutzgebieten außerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden. Schutzgebiete und Schutzobjekte werden durch die Planung somit nicht beeinträchtigt. Für die betroffene Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet wird ortsnah (im Süden des Plangebietes) flächen- und funktionsgleicher Ersatz geschaffen.

Die Bebauung und Erschließung des Gebiets führt zu einer erhöhten Versiegelung von Boden und Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Die Auswirkungen auf Natur- und Umwelt sind im Umweltbericht dargelegt, die Eingriffe bilanziert und die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen definiert.

Die Betroffenheiten des Artenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten erhoben, durch die Vermeidungsmaßnahmen ist der Erhalt der relevanten Tierarten gesichert.

Die geplante Entwicklung führt zu Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, eine existenzbedrohende Entwicklung ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes jedoch für keinen der betroffenen Landwirte ersichtlich.

Um die Betroffenheit der Landwirtschaft zu minimieren wurden weitgehende Maßnahmen getroffen (z.B. Eingrünung Plangebiet, Abstand Wohnbebauung/landwirtschaftliche Flächen, Führung landwirtschaftlicher Verkehr). Durch diese Maßnahmen ist eine Nachbarschaft von Wohnen und Landwirtschaft gewährleistet und potentielle Konflikte werden so weit als planerisch möglich vermieden.

Nördlich und Nordöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Betriebe von denen Emissionen ausgehen.

Nach Abschätzung der Unteren Landwirtschaftsbehörde liegen die zu erwartenden Immissionsbelastungen des Plangebietes durch die relevanten landwirtschaftlichen Hofstellen deutlich unterhalb der Richtwerte gem. Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL).

*„Nach Abschätzungen mit der VDI-Richtlinie 3894 ergibt sich eine Belastung von 9- 10 % der Jahresstunden „gewichteter“ Immissionsbelastungen am nördlichen Rand des geplanten Baugebiets "Lange Äcker" ausgehend von den vorgenannten Emissionsquellen.“*

Die Simulation der Kaltluftabflüsse der Unteren Landwirtschaftsbehörde, durch den sich die Emissionsbelastung am Rande des Plangebietes weiter erhöhen könnte (und damit über den Richtwerten der GIRL liegen könnte) zeigt, dass nur in den Abendstunden der Kaltluftabfluss in

Richtung des Plangebietes d.h. nach West-Südwest verläuft. In den restlichen Nachtstunden dreht dieser nach Südost und somit weit weg vom Plangebiet.

Da die dieser Simulation zugrundeliegenden Kartengrundlage sehr großmaßstäblich ist, ist zur genauen Bewertung der Lage des Kaltluftabflusses eine Betrachtung der Örtlichkeit hinzuziehen. Die besagten Betriebe liegen alle nördlich des Plangebietes. Die Topographie steigt von diesen in Richtung des Plangebietes, d.h. nach Süden, deutlich an. Da Kaltluftabflüsse in aller Regel talabwärts verlaufen (d.h. im vorliegenden Fall von der landwirtschaftlichen Hofstelle Bauer entlang des Weges Hummeläcker Richtung Ortskern zu erwarten sind) sind zusätzliche Belastungen des Plangebietes aufgrund von bodennahen Kaltluftabflüssen nicht anzunehmen. Kaltluftabflüsse führen somit zu keiner weiteren Verschärfung der Immissionsbelastung des Plangebietes.

Die Landwirtschaftlichen Betriebe Haller Straße 10 und Haller Straße 14 sind darüber hinaus inmitten des Ortskerns gelegen und direkt von bestehender Wohnbebauung umgeben. Westlich des landwirtschaftlichen Betriebes Haller Straße 40 sind in Richtung des Plangebietes mehrere bestehende Wohnhäuser in räumlich deutlich näherer Lage (die nächstgelegenen mit 150 m und 180 m weniger als halb so weit entfernt wie das nächstgelegenen Gebäude des Plangebietes) vorhanden.

Mögliche betriebliche Entwicklungen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe an den derzeitigen Standorten werden somit nicht durch das Plangebiet sondern durch den bestehenden umgebenden Siedlungskörper bestimmt.

Die Bebauung und Besiedlung des Gebietes führt zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen. Das angrenzende Verkehrsnetz (Kreisverkehrsplatz, Bibersfelder Straße/K 2591) ist leistungsfähig genug, um den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem Gebiet aufzunehmen. Die Anbindung an den bestehenden Kreisverkehrsplatz wird bedarfsgerecht ausgebaut.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet, d.h. in diesem Fall die neuapostolische Kirche genießt Bestandsschutz. Da für diese jedoch ebenfalls ein Neubau geplant ist wird das Grundstück ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung). Negative Auswirkungen der Kirche auf die geplante Wohnbebauung und umgekehrt sind nicht ersichtlich. Die Nutzungen sind untereinander verträglich.

Durch das Plangebiet verläuft die Hauptleitung der Biberswasserversorgung. Eine Erhaltung dieser würde die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Gebietes verhindern. Die Leitung wird aus diesem Grund um das Plangebiet geführt, das heißt an den östlichen Gebietsrand verlegt.

## **X. Planungsziele und Planungskonzeption**

### **1. städtebauliche Planung**

#### **1.1 Anbindung/Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird über den bestehenden Kreisverkehrsplatz direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (Bibersfelder Straße/K 2591/B 14) angebunden. Der bestehende landwirtschaftliche Weg wird hierzu ausgebaut. Diese Anbindung wird als „klassisch“ getrennter Verkehrsraum, d.h. Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Fußweg und einzelnen öffentlichen Parkierungsflächen mit Baumpflanzungen ausgebaut.

Durch diesen Ausbau wird die Erschließungsfunktion dieser Verkehrsflächen verdeutlicht und diese der Funktion als Nahtstelle zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Siedlungskörper entsprechend ausgestaltet.

Innerhalb des Gebietes soll durch eine an die dörfliche Prägung der Gemeinde angelehnte Gestaltung des Gebietes sowohl eine homogene Erweiterung des Ortskörpers als auch ein attraktives und modernes Wohngebiet geschaffen werden. Es sollen keine

monofunktionalen Infrastrukturen geschaffen werden. Die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Flächen sollen im Bereich der Ringstraße in gleichberechtigter Weise dem Automobilverkehr, Fußgängerverkehr und jeglicher sonstiger Art der täglichen Nutzung z.B. zu Spiel, Aufenthalt, Kommunikation usw. dienen.

Hierzu sind diese Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten und gemeinsamen Nutzung von Kraftfahrzeugen, Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die Aufhebung der strikten Trennung der Verkehrsarten schafft erhöhte Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der Straßenraum wird durch einzelne Baumpflanzungen gegliedert und durchgrünt.

## 1.2 Bebauung/Gebäudetypologie

Um den Ring gruppieren sich Einzel-, Doppelhäuser. Durch die nur auf den ersten Blick scheinbar wahllose Stellung der Gebäude wird eine aufgelockerte, in seiner Gesamtheit aber überaus homogene Bebauung jenseits der üblichen stereotypen Gebäudeanordnung herkömmlicher Neubaugebiete geschaffen, die ein hohes Maß an Identität des Gebietes erzeugt und zugleich eine Einbindung der Bebauung in den bestehenden Ortskörper gewährleistet.

Im Plangebiet ist mit Ausnahme des Kirchenneubaus der Neuapostolischen Kirche weitgehend Wohnbebauung geplant. Art und Maß der Bebauung orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung.

## 1.3 Einbindung ins Wegenetz/Fußwegführung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Kreisverkehrsplatz direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (Bibersfelder Straße/K 2591) angebunden. Der bestehende landwirtschaftliche Weg wird hierzu ausgebaut. Am Ende von diesen, dem neuen Ortsrand der Gemeinde, ist lediglich einen Durchgang für Rad- und Fußgänger und natürlich für den landwirtschaftlichen Verkehr in Richtung Schwäbisch Hall geplant.

Um das Plangebiet soll ein öffentlicher „grüner“, d.h. als Wiesenfläche angelegter Randstreifen verlaufen der neben der Aufnahme eines Walls zum Schutz des Plangebietes vor Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die Landwirtschaft als untergeordnete Wegefläche (z.B. zum Wenden bei Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen usw.) nutzbar ist. Die Anbindung des landwirtschaftlichen Wegenetzes bleibt in der bestehenden Lage und Anbindung bestehen.

Der entlang der Kreisstraße verlaufende Radweg zwischen Michelfeld und Bibersfeld soll zwischen der Kreisstraße und der geplanten Lärmschutzwand verbleiben.

Das Plangebiet ist von einem dichten und gut ausgebauten Fußwegenetz umgeben. An dieses wird das Plangebiet angebunden, so dass eine attraktive und sichere Ergänzung des vorhandenen Wegenetzes geschaffen wird.

## 1.4 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Durch Eingrünung des Gebietsrandes mit flächigen Gehölzpflanzungen wird ein grüner Ortsrand geschaffen und das Gebiet in die Landschaft eingebunden.

Die bestehende Obstbaumwiese südlich der Neuapostolischen Kirche soll, soweit als möglich, als prägendes Landschaftselement und wichtiger Baustein des Naturraumes erhalten bleiben und in Zukunft als „Puffer“ zwischen dem Kirchenneubau und der geplanten Wohnbebauung sowie als prägende innerörtliche Grünfläche fungieren. Im östlichen Bereich dieser wird ein naturnah angelegter Spiel- und Kommunikationsplatz, der als Treffpunkt für „Jung und Alt“ dienen soll (d.h. „Generationenplatz“), angelegt.

Durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken wird das Gebiet weiter durchgrünt.

Im Süden des Plangebietes soll, auch als Ersatz für die in Anspruch genommene junge Baumwiese (bestehende Ausgleichsmaßnahme im Zuge der Flurneuordnung), in Verbindung mit naturnah gestalteten Entwässerungsanlagen eine Obstbaumwiese angelegt werden. Durch diese wird das Gebiet weiter eingegrünt, ein attraktiver Ortseingang geschaffen und das Gebiet insgesamt ortstypisch in die Landschaft eingebunden.

### 1.5 Nahversorgung/ÖPNV

Das Plangebiet liegt ca. 400 m vom Ortskern entfernt. Somit sind sämtliche vorhandene Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar.

Durch die nahegelegene Bushaltestelle (ca. 200 m) ist das Gebiet direkt an den ÖPNV angebunden. Durch diesen sind auch die nächstgelegenen Nahversorger in den Gewerbegebieten „Kerz“ und „Stadtheide“ sowie im „Gewerbepark Schwäbisch Hall – West“ bequem erreichbar.

### 1.6 Lärmschutz

Zum Schutz des Plangebietes vor den Schallemissionen der westlich verlaufenden Kreisstraße ist aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand vorgesehen.

## 2. Entwässerung, Wasserversorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem, d.h. getrennt nach Schmutz- und Niederschlagswasser entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den Mischwassersammler bei der Bibers (südlich des Wohngebiets Steinäcker) eingeleitet.

Das Regenwasser wird über Regenwasserkanäle an den südlichen Rand des Baugebiets geführt, in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt der Bibers zugeführt.

Am östlichen Baugebietsrand wird das Baugebiet durch Geländemodellierung vor Außengebietswasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geschützt. Das Außengebietswassers wird um das Baugebiet geführt, dem Rückhaltebecken zugeführt und auf derselben Trasse wie das anfallende Regenwasser aus dem Gebiet in Richtung Bibers geführt und in den Vorfluter (Bibers) eingeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Leitung im Bereich des Kreisverkehrs in der Bibersfelder Straße (K 2591).

Durch das Plangebiet verläuft die Hauptfalleitung Rote Steige- WT Uttenhofen des Zweckverbandes (ZV) Biberwasserversorgungsgruppe. Die Versorgungsleitung wird im Bereich der geplanten Bebauung verlegt. Hierzu wird diese über den Straßenraum des Plangebiets (Anschluss an den vorhandenen Wirtschaftsweg, Planstraße A) an den östlichen Gebietsrand geführt und in der öffentlichen Grünfläche um das Plangebiet geleitet.

Im Gewann „Lange Äcker“ sind Dränanlagen vorhanden, die von der Planung betroffen sind. Die vorhandenen Dränagen werden gefasst, im Osten um das Plangebiet geführt und dem Vorfluter zugeleitet.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll in erster Linie der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der Flächen für die Neuapostolische Kirche, als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

Die Flächen der Neuapostolischen Kirche sind entsprechend der Nutzung als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude festgesetzt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

Der städtebauliche Sonderbaustein des Kirchenbaus direkt am Kreisverkehrsplatz fungiert als städtebauliche Prägnante. Um dieser Funktion gerecht zu werden wird für diesen eine höhere zulässige maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Durch den Abstand zu der umgebenden geplanten Wohnbebauung sind unvermeidbare negative Auswirkungen hierdurch ausgeschlossen. Durch die umgebende niedrigere Bebauung des Wohngebietes ist ein sanfter, gestufter Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

#### **3.3 Bauweise**

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für diese ist die maximal zulässige Länge der Gebäude auf ein, mit dem gewünschten Gebietscharakter verträgliches Maß, beschränkt. Längere Gebäude würden der gewünschten aufgelockerten Baustruktur des Gebietes widersprechen.

Für den Sonderbaustein des Kirchenbaus ist eine solche Baulängenbeschränkung nicht erforderlich. Dieser soll sich seiner Funktion gemäß auch in der zulässigen Gebäudelänge von der umgebenden Wohnbebauung abheben können.

#### **3.4 überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden zum einen zwischen der Bebauung durchgängige Grünzonen geschaffen die von Bebauung weitestgehend freigehalten sind, zum anderen die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt.

Hierdurch wird insbesondere das Zentrum und die Ränder des Gebietes, aber auch der Straßenraum von Bebauung bzw. von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

### 3.5 nicht überbaubare Grundstückflächen (Nebenanlagen)

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen in Form von Gebäude zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrünten Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt und ein Mindestabstand dieser zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

### 3.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten bzw. Straßenrändern orientieren. Im gesamten Gebiet ist sowohl die trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zulässig, so dass insgesamt die gewünschte abwechslungsreiche städtebauliche Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

### 3.7 Stellplätze und Garagen

Insbesondere zum Gebietsrand und im Zentrum des Gebietes sollen die Grundstücke so weit wie möglich von Bebauung frei gehalten werden um einen landschaftsbildgerechten und sanften Übergang des Baugebietes zur Umgebung und eine von Bebauung freie Gebietsmitte zu schaffen. Auf diesen Flächen sind deshalb auch keine Stellplätze oder Garagen zulässig.

Um den öffentliche Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen sind mit Garagen und überdachten Stellplätze Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### 3.8 Wohneinheiten

Das Plangebiet soll mit einer städtebaulich aufgelockerten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Dem entsprechend sind die innerquartierlichen Verkehrsräume ausgestaltet und dimensioniert. Eine übermäßig dichte Besiedlung, d.h. zu viele Wohneinheiten je Gebäude sind im Plangebiet nicht gewünscht und würden auch zu einer Überlastung der innerquartierlichen Verkehrsräume führen. Deshalb wurde die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Verdichtete Bebauung soll an anderer Stelle in der Gemeinde entstehen.

### 3.9 Verkehrsflächen

Innerhalb des Quartiers sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld.

Der zu erwartende KFZ-Verkehr innerhalb des Gebietes ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die vom Kreisverkehrsplatz zu der Mischverkehrsfläche führenden Straßen werden, insbesondere um ihrer verkehrlichen Funktion gerecht zu werden, als klassische Verkehrsfläche mit parallelen öffentlichen Parkplätze, gegliedert durch Baumquartiere und separat geführtem Fußweg ausgebaut.

### 3.10 Führung von Versorgungsleitungen

Das Plangebiet liegt in landschaftlich sensiblen Raum. Oberirdisch geführt Versorgungsleitungen würden diesen ebenso stören wie dem geplanten Charakter des Plangebietes widersprechen.

### 3.11 öffentliche und private Grünflächen

Am südlichen und östlichen Gebietsrand ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Abstandsfläche zwischen den privaten Grundstücksflächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Diese ist als „Pufferfläche“ vorgesehen, um möglichen Konflikten bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in unmittelbarer Nähe zu den Hausgärten durch Wenden usw. vorzubeugen. Darüber hinaus ist zum Schutz des Plangebietes vor dem Oberflächenwasser der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Herstellung eines kleinen Walls mit Graben erforderlich der dieses abhält und um das Baugebiet führt. Der Graben soll ebenfalls auf der umgebenden Grünfläche hergestellt werden. Die Flächen werden entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes als Wiesenflächen (Nahrungshabitat Singvögel) sowie als Streuobstwiese gestaltet.

Für die Bewohner des Gebietes ist eine zentrale öffentliche Grünfläche am östlichen Rand der bestehenden Obstbaumwiese als Spiel- und Kommunikationsplatz vorgesehen.

Die bestehende Obstbaumwiese südlich der Neuapostolischen Kirche soll, soweit als möglich, als prägendes Landschaftselement und wichtiger Baustein des Naturraumes erhalten bleiben und in Zukunft als „Puffer“ zwischen dem Kirchenneubau und der geplanten Wohnbebauung fungieren. Sie wird als private Grünfläche gesichert.

### 3.12 Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zu Schutz des Plangebietes vor Oberflächenwasser ist entlang des östlichen Gebietsrandes ein kleiner Wall mit Graben zur Ableitung dieses erforderlich. Die hierfür erforderlichen Flächen sind entsprechend festgesetzt.

Am südlichen Rand des Plangebietes sollen, in Kombination mit einer Obstbaumwiese, ortsnah und naturnah gestaltet Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung- und Ableitung hergestellt werden. Die Flächen sind ebenfalls entsprechend festgesetzt.

### 3.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Durch die geplante Bebauung wird in die bestehende Ausgleichsmaßnahme entlang des landwirtschaftlichen Weges eingegriffen. Als Ersatz für die in Anspruch genommene junge Baumwiese wird am südlichen Rand des Gebietes in Kombination mit naturnah gestalteten Entwässerungsanlagen eine Obstbaumwiese angelegt werden. Hierdurch kann ein mindestens flächengleicher Ersatz für die Ausgleichsmaßnahme geschaffen werden.

Um die Auswirkungen der erforderlichen Beleuchtung auf Insekten zu minimieren ist diese „insektenfreundlich“ herzustellen.

Zur Minimierung der Versiegelung und damit zur Minimierung des Wasserabflusses aus dem Gebiet sind Stellplätze, Hofflächen und deren Zufahrten dauerhaft wasserdurchlässig herzustellen. Hierdurch kann mit vertretbarem Aufwand ein Teil des anfallenden Oberflächenwasser wie bisher wieder direkt dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Ebenfalls zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Zum Schutz der im Böschungsbereich vorgefundenen Zauneidechse sind Bauarbeiten an der Böschung außerhalb der Winterruhe dieser durchzuführen und zum Erhalt des Habitats für diese sind entlang der vorgesehenen Lärmschutzwand geeignete Strukturen (Steinstrukturen z.B. Gabionen, Trockenmauern o-ä. und sandiges Substrat in Wechsel mit Schotterflächen) zu schaffen.

### 3.14 Lärmschutz

Parallel zum Plangebiet verläuft die Bibersfelder Straße (K2591). Die Untersuchungen im Vorfeld der Planung durch Sachverständigengutachten haben ergeben, dass die Lärmrichtwerte für die vorgesehene Wohnnutzung des Gebietes überschritten sind. Um die Lärmrichtwerte einzuhalten, ist deshalb Lärmschutz notwendig. In Abwägung der verschiedenen Belange soll das Gebiet durch aktiven Lärmschutz in Kombination mit passivem Lärmschutz d.h. bauliche Maßnahmen an den Gebäuden gesichert werden.

Hierfür ist entlang des westlichen Gebietsrandes eine Fläche für den aktiven Lärmschutzmaßnahmen und die erforderliche Maßnahmen auf dieser festgesetzt.

Zusätzlich zum aktiven Lärmschutz ist während der Nachtzeiten passiver Lärmschutz, d.h. Maßnahmen an den Gebäude entlang des westlichen Gebietsrandes erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen (Dimensionierung Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) sowie die Teile des Plangebietes auf denen diese erforderlich werden sind im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch können – wie von den Gutachten festgestellt – die Lärmwerte für ein Allgemeines Wohngebiet auch bei Nacht sichergestellt werden.

### 3.15 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Der Baumbestand südlich der Neuapostolischen Kirche soll als prägendes Landschaftselement und Lebensraum erhalten bleiben. Die vorhandenen Bäume sind aus diesem Grund so weit als möglich durch Pflanzbindung gesichert. Gleiches gilt für die Bäume entlang der Kreisstraße.

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebietes ist an den Gebietsrändern auf den privaten Grundstücksflächen ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt.

Um einen möglichst gebietstypischen und ökologisch wertigen Bewuchs zu erhalten sind Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten getroffen, die jedoch nicht als abschließend zu betrachten sind, sondern in der Umsetzung durch andere geeignete standortgerechte Arten ergänzt werden können.

## 4. Örtliche Bauvorschriften

### 4.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Im Plangebiet soll eine abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen. Aus diesem Grund ist eine weite Bandbreite von Dachformen zulässig.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zwischen Doppelhäusern zu verhindern sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

### 4.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zwischen Doppelhäusern zu verhindern sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit in Form, Farbe und Material einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild. Aus diesem Grund sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu einem Großteil der Dachfläche zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen.

### 4.3 Dachaufbauten (Dachgauben)

Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Solange Dachaufbauten nicht überhand nehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachaufbauten werde deshalb nur in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt um diese auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage von Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche und die Ausdehnung dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um die Dachaufbauten als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Ortgang mindestens 2,0 m und der Abstand vom oberen Dachabschluss (d.h. Hauptdachfirst) mindestens 1,0 m (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Dies trägt zu einem ausgewogenen Erscheinungsbild der Bebauung bei.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern müssen diese die Dachneigungen der

Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt und nicht zu weit über diese hinausragen.

Damit auf Flachdächern ebenfalls Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind bei Flachdächern Aufständereien zulässig. Damit Flachdachgebäude durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten, müssen diese einen definierten Abstand zur Gebäudekante einhalten.

#### 4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung beschränkt. Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Trauf- bzw. Gebäudehöhe (bei Flach- bzw. flachgeneigten Dächern) des Gebäudes nicht überschreiten. So wird eine, die Umgebung störende, Fernwirkung verhindert.

Die das Ortsbild und die umgebenden Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, sowie beleuchtete Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

#### 4.5 Einfriedigungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedigungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt sind Einfriedigungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt und ein Mindestabstand von öffentlichen Verkehrswegen einzuhalten damit diese nicht zu sehr bedrängt werden.

#### 4.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die gemischt genutzte Verkehrsfläche soll überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

#### 4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, in Richtung Südwesten leicht fallend dar. Um übermäßige Eingriffe in den Boden (Bodenschutz) und hiermit verbundene Nachbarschaftskonflikte zu verhindern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur flächenhafte Aufschüttungen zulässig und diese auf eine mit dem bestehenden Gelände und den geplanten Straßen verträglichen Höhe beschränkt.

#### 4.8 Anlage von Zisternen

Um die Abwasseranlagen der Gemeinde zu entlasten, den Wasserhaushalt zu schonen ist für jedes Gebäude eine Zisterne mit festgelegtem Volumen herzustellen.

## **XI. Bodenordnung**

Die Flächen befinden sich teils in öffentlichem, teils in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung d.h. Umlegung erforderlich.

## XII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans umfasst 37.665 m<sup>2</sup> (ca. 3,8 ha).

Abzüglich der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen, der Gemeinbedarfsflächen für die Neuapostolische Kirche, der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Flächen für Ver- und Entsorgung ergibt sich ein Anteil an Nettobauland von 21.365 m<sup>2</sup> (ca. 75 %).

Im Plangebiet sind 40 Grundstücke geplant. Bei einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern werden max. 78 Wohneinheiten (WE) entstehen (27 WE/ha Bruttobauland). Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,4 werden im Gebiet ca. 187 Einwohner (EW) zuziehen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ca. 66 EW/ha Bruttobauland.

Gefertigt:



**Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger**  
-Freier Stadtplaner-  
**mquadrat** - kommunikative Stadtentwicklung  
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll  
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18

## **Anlagen**

- 1. Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung** (Stand 24.02.2014)
- 2. Baugrunderkundung/geotechnische Beratung**, Bericht Ö 2013/619 (vom 16.08.2013)
- 3. Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm** (vom 05.09.2013)