

STADT NEUENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN RIEDWEG TEIL 2

SATZUNGEN

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

Satzung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	20.04.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:	14.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	20.03.2014 bis 22.04.2014
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	14.09.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	28.09.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	28.09.2015 bis 30.10.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	21.03.2016

Ausgefertigt:

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

Neuenstein, den

.....
Nicklas
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

24.03.2016

BIT | INGENIEURE

BIT Ingenieure AG
Altstadt 36
74613 Ohringen
Telefon: +49 7941 9241-0
Telefax: +49 7941 9241-30
oehringen@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de

mn ^{quadrat}
kommunikative Stadtentwicklung

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

A) Satzung über den Bebauungsplan „Riedweg Teil 2“

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 21.03.2016 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	21.03.2016
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	21.03.2016
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	21.03.2016
Begründung	in der Fassung vom	21.03.2016
Umweltbericht	in der Fassung vom	21.03.2016

Anlagen:

Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan	in der Fassung vom	29.02.2016
--	--------------------	------------

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Riedweg Teil 2“ 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.

Neuenstein, den

(Bürgermeister Karl Michael Nicklas)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

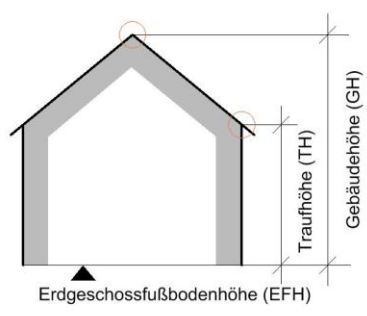
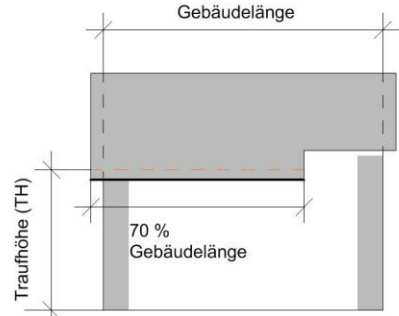
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">WA</div>	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, (3) Anlagen für Verwaltungen, <p>Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig:</p> <p>§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO – Gartenbaubetriebe § 4 (3) Nr. 5 BauNVO - Tankstellen</p>
---	--

2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt:</u></p> <p>Satteldach, Walmdach: Traufhöhe (TH) 5,0 m, Gebäudehöhe (GH) 9,0 m Pultdach: Traufhöhe (TH) 6,0 m, Gebäudehöhe (GH) 8,0 m</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p>

	<p>Die Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) sind bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Von der EFH kann um +/- 0,30 m abgewichen werden, die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen müssen dabei jedoch eingehalten werden.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 70 % der Gebäudelänge.</p> <p>Solaranlagen sind nur parallel zu den Dachflächen zulässig.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>
--	---


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	<p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Abweichende Bauweise (a). Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 25 m.</p>
----------	---

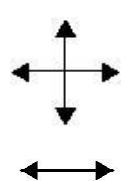
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.</p>
---	--



5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

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

6. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Grundstückszufahrten. Der Bereich um die festgesetzten Baumstandorte soll zusätzlich als Verkehrsgrün bepflanzt werden.</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>

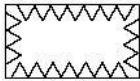
7. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Garagen müssen generell einen Abstand von 5,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und 0,5 m zu Gehwegflächen einhalten. Bei überdachten Stellplätzen ist generell einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Bei Tiefgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb der Gebäude mit mindestens 60 cm Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.</p>
--	---

8. Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche

(§ 9 (1) 10 BauGB)


	<p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) – Punkt 6.1.2.2 und Bild 59 – von baulichen Anlagen (inklusive Garagen, offenen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen) freizuhalten.</p> <p>Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen (oberhalb der angrenzenden Straßenhöhe) vorgenommen, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden.</p> <p>Die von der Bebauung freizuhaltenden Bereiche sollen LKWs und Müllfahrzeugen beim Wenden zur Verfügung stehen.</p>
---	---

9. Wohneinheiten


(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt</p> <p>bei Einzelhäusern (EH) = max. 3 WE,</p> <p>bei Doppelhäusern (DH) = max. 2 WE pro Doppelhaushälfte</p> <p>bei Reihenhäusern/ Hausgruppen (RH) = max. 2 WE pro Gebäudeteil.</p>
--	--

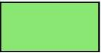


10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

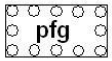
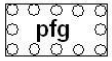
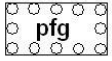
	<p>Schutz vor Verkehrslärmimmissionen:</p> <p>Im gesamten Plangebiet werden zur Nachtzeit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Daher ist der erforderliche Schallschutz im gesamten Plangebiet durch passiven Schallschutz (bauliche Maßnahmen am Gebäude) zu gewährleisten.</p> <p><u>Passive Schallschutzmaßnahmen</u> Für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) sind an den Gebäudefassaden geeignete Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 vorzusehen.</p> <p>Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der ermittelten und im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche zu bestimmen.</p>
---	---

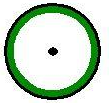
11. Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

	<p>Die Flächen dienen der Rückhaltung und Ableitung von im Gebiet und außerhalb des Gebiets anfallendem Niederschlagswasser.</p> <p>Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Eine Verbindung zum vorhandenen Rückhaltebecken östlich des Plangebiets ist vorzusehen.</p>
---	--

12. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Die Flächen dienen der Durchgrünung des Gebiets.</p>
 	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p><u>Einzelbäume privat</u> Je Grundstück ist 1 standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlagen 3 und 9 zum Umweltbericht) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Bäume sind darauf anrechenbar. Soweit der Standort im Plan dargestellt ist, sind Abweichungen um bis zu 3 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u> Die Straßenverkehrsflächen sind zu durchgrünen. Im Bereich der Straßen und der öffentlichen Grünflächen sind auf den im Bebauungsplan dargestellten Standorten heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste (siehe Anlagen 3 und 9 zum Umweltbericht) zu entnehmen. Abweichungen von dem im Plan dargestellten Standort um bis zu 3 Meter parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig.</p>

	<p><u>Flächenhaftes Pflanzgebot – Entwässerungsmulden (pfg 1)</u> Entlang der Entwässerungsmulden sind gewässerbegleitende Hochstaudenflure anzulegen. Hierzu ist eine Saatmischung speziell für gewässerbegleitende Hochstaudenflur mit anteilig enthaltenem Wiesenknopf zu wählen. Die dauerhafte extensive Pflege hat unter Berücksichtigung der Habitatsprüche des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu erfolgen (Mahdzeitpunkte). Innerhalb des pfg 1 sind ausschließlich landschaftstypische hochstämmige Obstbäume und Walnussbäume entsprechend der Anlage 9 zum Umweltbericht zu pflanzen.</p>
	<p><u>Flächenhaftes Pflanzgebot – Retentionsbecken (pfg 2)</u> Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung eignen sich Röhrichte. Zusätzlich sind wasserreinigende Pflanzen wie die Flatterbinse (<i>Juncus effusus</i>), Schilf (<i>Phragmites communis</i>) und der Teichbinse (<i>Schoenoplectus lacustris</i>) anzupflanzen (siehe Beispielartenliste – Anlage 3 zum Umweltbericht). Des Weiteren sind angrenzende Hochstauden und einheimische Gehölze zu pflanzen. Innerhalb des pfg 2 sind ausschließlich landschaftstypische hochstämmige Obstbäume und Walnussbäume entsprechend der Anlage 9 zum Umweltbericht zu pflanzen.</p>
	<p><u>Flächenhaftes Pflanzgebot – Schlehenhecke (pfg 3)</u> Innerhalb der dargestellten Fläche ist eine Schlehenhecke herzustellen. Die innerhalb dieser Feldhecke geschaffenen gestuften Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern sollten den Gebüschbrütern dienen. Darunter sind niedrige Gebüschstrukturen für die Bodenbrüter (Fitis und Goldammer) sowie ein 3-4 m breiter vorgelagerter Staudensaum anzulegen.</p>

	<p>Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)</p> <p><u>Erhaltung von Einzelbäumen</u> Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume möglichst artgleich und entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht) zu ersetzen. Die bei Ausfall bzw. Verlust nachzupflanzenden Bäume müssen dabei einem Stammumfang von mind.16-18 cm haben.</p>
---	--

13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

	<p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschranke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--	--

B) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riedweg Teil 2“**

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- **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. 04 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 21.03.2016 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riedweg Teil 2“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Riedweg Teil 2“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riedweg Teil 2“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 21.03.2016*

§ 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 „Riedweg Teil 2“ 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

Neuenstein, den

(Bürgermeister Karl Michael Nicklas)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

<p>SD, DN 25° - 35° PD, DN 8° - 15°</p>	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 25° - 35° sowie Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 8° - 15°.</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Doppel- und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform auszuführen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können auch mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (0-8°) hergestellt werden.</p> <p>Dachdeckung</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Dächer von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge). Anlagen zur solaren Energiegewinnung entgegen der festgesetzten Dachneigung sind nicht zulässig.</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>
---	--

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Begrünung privater Flächen</p> <p>Alle nicht überbaubaren, nicht überbauten und durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Befestigung der privaten Erschließungsflächen</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der nicht gewünschten Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrassen, Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken wie z.B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.</p> <p>Einfriedigungen</p> <p>Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein Mindestabstand von 0,5 m, im Bereich von Wendeanlagen von 1,0 m, einzuhalten, welcher zu begrünen ist. Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind Pflanzen der Pflanzenliste (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht) zu verwenden.</p>
--	---

3. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis maximal 0,70 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig. Abgrabungen zur Belichtung oder Terrassennutzung der Untergeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.</p> <p>Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.
Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Künzelsau) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker- / Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.
Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.
3. Regelung zum Schutz des Bodens
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 (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. 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. Bodenlager sind zu profilieren. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden ist getrennt zu verwerten. Bei Kenntnis oder Verdacht auf Bodenverunreinigungen sind Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und mit dem zuständigen Umweltamt anzustimmen.
Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in Baugruben eingebracht werden. Lösungsmittel, Farbstoffe, Öle und andere Chemikalien dürfen nicht in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. 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).
5. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
6. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
7. Aufgrund der Frostepfindlichkeit der anstehenden Böden ist auf eine ausreichende frostsichere Einbindetiefe von 0,8 m einzuhalten. Bis in die Frostperiode hinein sind offene Arbeitsräume sowie ungeschützte Bodenplatten zu vermeiden.
8. Der südwestliche Teil des Plangebiets befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Höll / Öhringer Straße, Neuenstein“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 23.02.2006 sind zu beachten.
9. Bauzeitenbeschränkung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeitenbeschränkung für Rodungsarbeiten und die Baufeldreifmachung im Zeitraum Oktober bis Februar vorzusehen.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand, südwestlich der Friedrichsruher Straße (K 2354) und schließt an das bestehende Wohngebiet Riedweg Teil 1 an. Entlang der südwestlichen Gebietsgrenze verläuft die Bahnlinie Eppingen-Crailsheim.

II. Planerfordernis

Der nordwestlich an den bestehenden Ortsrand angrenzende Bereich zwischen der Bahnlinie Eppingen-Crailsheim und der Friedrichsruher Straße (K 2354) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Nachdem in der Stadt Neuenstein nach wie vor Bedarf an Bauland vorhanden ist, hat der Gemeinderat sich dafür ausgesprochen, diese Flächen zu überplanen und als Baugebiet auszuweisen.

Um die Erschließung und Bebauung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll für das Plangebiet verbindliches Planungsrecht schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund am 20.04.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Riedweg Teil 2“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riedweg Teil 2“ gefasst.

Nachdem der Aufstellungsbeschluss ursprünglich das gesamte Gebiet zwischen der Friedrichsruher Straße und der Bahnlinie Eppingen-Crailsheim umfasste, hat sich der Gemeinderat im Hinblick auf den vorhandenen Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland sowie vor dem Grundsatz des Flächensparens (Bodenschutzklausel) gem. § 1a Abs. 2 BauGB dazu entschlossen, das Gebiet abschnittsweise zu erschließen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedweg Teil 2“ wurde daher im Verlauf des Verfahrens auf die südliche Hälfte reduziert. Sobald weiterer Bedarf an Wohnbauland besteht, sollen für den zweiten Bauabschnitt die Planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen und der Bebauungsplan „Riedweg Teil 3“ aufgestellt werden.

III. Bedarf, Alternativen

Im Hinblick auf die Bedarfsbegründung wird auf die aktuelle 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Hohenloher Ebene verwiesen.

Bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfs wurde dabei neben einem Geburtenüberschuss ein Wanderungssaldo angesetzt, dem die Attraktivität der Lage des Verwaltungsraums Neuenstein an der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Crailsheim zugrunde liegt und der insbesondere auch die Entwicklung berücksichtigt, die durch die Neuansiedlung bedeutender gewerblicher Betriebe, besonders im Interkommunalen Gewerbepark Hohenlohe, Rechnung trägt.

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs ergab für die Stadt Neuenstein einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 31,6 ha bis zum Jahr 2020. Für das Kleinzentrum wurde dabei eine Belegungsdichte von 45 Einwohnern je Hektar angesetzt.

Dieser Berechnung neuer Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2020 wurden die in der 3. Fortschreibung des FNP noch nicht belegten Wohnbauflächen aus der 2. FNP-Fortschreibung und zusätzlich geplante Wohnbauflächen, die mit der 3. Fortschreibung hinzukamen, gegenübergestellt. Danach unterschreiten die zur Verfügung stehenden

Wohnflächen der 3. Fortschreibung den ermittelten Flächenbedarf von 31,6 ha um rd. 7,7 ha erheblich.

Damit wurde der ermittelte Flächenbedarf des Gemeindeverwaltungsverbandes auch mit der 3. Fortschreibung des FNP nicht erreicht. Es ist deshalb Ziel des FNP den Wohnraumbedarf – über die verfügbaren Flächen hinaus – auch durch innerörtliche Wohnraumbeschaffung, der besonders auch den inneren Entwicklungsbedarf abdecken soll, zufriedenstellend zu lösen.

Momentan stehen jedoch keine Standortalternativen im Innenbereich zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Stadt, die vorhandenen Baupotentiale zu mobilisieren, sind stark eingeschränkt. Baulücken befinden sich nahezu alle in privatem Eigentum und ein Verkauf bzw. eine Bebauung dieser scheitert regelmäßig an den privaten Interessen. Dazu kommen weitere Nachverdichtungspotentiale, welche durch bodenordnende Maßnahmen und eine zusätzliche Erschließung bebaubar gemacht werden könnten. Da für diese Potentialflächen jedoch zunächst einmal Baurecht geschaffen werden müsste und auch hier keine Mitwirkungsbereitschaft von Seiten der Grundstückseigentümer besteht, können auch diese Flächen nicht kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden. Dazu kommen im ländlichen Raum die bekannten Schwierigkeiten mit landwirtschaftlichen Anwesen. Landwirtschaftliche Betriebe produzieren Emissionen, die eine Entwicklung in direkter Nachbarschaft erschweren. Zusätzlich werden die Anwesen oftmals nicht für eine Umnutzung frei, da sie im Nebenerwerb noch betrieben werden oder steuerliche Gründe eine Betriebsaufgabe verhindern. Die Stadt wird trotz der Erschließung des Baugebietes „Riedweg“ auch zukünftig die Bestrebungen nicht unterlassen, die im Innenbereich vorhandenen Baulücken und Potentialflächen zu aktivieren.

Um kurzfristig wenigstens eine geringe Anzahl an Bauplätzen anbieten zu können, hat die Stadt Neuenstein das Baugebiet Schillerstraße ausgewiesen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da vorhandene Infrastruktur genutzt und eine vorbelastete Fläche für Wohnbauland zur Verfügung gestellt wird. Diese Fläche ist keine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich oder als Wald genutzt wird. Der Bebauungsplan „Schillerstraße“ wurde im Oktober 2015 als Satzung beschlossen und schafft Planungsrecht für 8 Bauplätze. Damit konnte zunächst einmal wenigstens ein kleiner Teil der vorliegenden Bewerbungen um einen Bauplatz befriedigt werden.

Für die Ermittlung des Flächenbedarfs bis 2020 wurden im FNP 2020 die aktuellen Zahlen verwendet und die jeweils zugrunde gelegten Faktoren (u.a. Bevölkerungsentwicklung, individueller Wohnflächenzuwachs, durchschnittliche bauliche Dichte, Personen/Haushalt etc.) restriktiv gehandhabt. Die Vorgabe zur vorrangigen Nutzung des Innenentwicklungspotentials bzw. die Bodenschutzklausel wurden im vorliegenden Flächennutzungsplan beachtet.

Zur Auswahl der neuen Bauflächen im Außenbereich für den Entwurf des FNP 2020 wurde eine mehrstufige Alternativenprüfung durchgeführt, in deren Verlauf kontinuierlich die am besten geeigneten potentiellen Siedlungsflächen ausgewählt, die weniger geeigneten verworfen und die Abgrenzungen der verbleibenden Flächen optimiert wurden. Die Auswahl erfolgte auf der Grundlage einer umfassenden Bewertung möglicher Flächen nach den rechtlichen Anforderungen, nach städtebaulichen Kriterien, ökologischen Risikoanalysen sowie kommunalen Planungen und Zielsetzungen.

Seit der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 haben sich weder gravierende Änderungen in der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ergeben, noch hat sich eine Standortalternative aufgetan. Daher gibt es keinen Grund die Bauflächenbedarfsberechnung anzuzweifeln und allein für die Aufstellung des Bebauungsplans „Riedweg Teil 2“ nochmals durchzuführen. Die Stadt Neuenstein hat weiterhin großen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen und kann die Anfragen aus Neuenstein selbst sowie aus der näheren Umgebung nur befriedigen, wenn Sie einen weiteren Bauabschnitt des Baugebiets „Riedweg“ umsetzt.

IV. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Die zur Region Heilbronn-Franken zählende Stadt Neuenstein ist landesplanerisch als Kleinzentrum der Raumkategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne eingestuft. Laut Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken sind zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre beim Wohnungsbau in Kleinzentren im Ländlichen Raum i.e.S. 45 EW/ha als Mindest-Bruttowohndichte vorgegeben.

Die Einhaltung der Mindest-Bruttowohndichte ist ein übergeordnetes Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Durch ein geschickt gewähltes Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Flächen und entsprechende Festsetzungen (GRZ, Bauweise, Anzahl Wohneinheiten etc.) wird angestrebt, die Mindest-Bruttowohndichte zu erreichen oder sogar zu übertreffen.

Zudem ist die Stadt Neuenstein (Kernort) im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgesetzt. In den Vorranggebieten soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen, damit die Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur längerfristig erhalten werden kann.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des GVV Hohenloher Ebene 2020 in der 3. Fortschreibung stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

V. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke werden derzeit größtenteils als Grün- und Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist die Landschaft weitgehend ausgeräumt.

Schutzgebiete

Das Grundstück Flst.Nr. 1522/1 befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III. Der westliche Bereich der bestehenden Randeingrünung des Entwässerungsgrabens ist als besonders geschütztes Biotop nach § 32 BNatSchG dargestellt. Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Eigentum

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neuenstein.

Verkehr

Im Zuge der Planung und Erschließung des bestehenden Wohngebiets „Riedweg Teil 1“ wurde bereits die Weiterentwicklung nach Westen berücksichtigt. Diese vorbereiteten Anschlüsse sollen benutzt werden, um das neue Gebiet an den Bestand anzubinden.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

VI. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Landschaftsbild gemindert werden.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

Durch das geplante Wohngebiet gehen ca. 6,1 ha Ackerflächen verloren. Hierbei handelt sich um landwirtschaftliche Vorrangflure der Stufe 1 in der Flurbilanz, welche der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Damit gehen für die Landwirtschaft wichtige Produktionsflächen für landwirtschaftliche Betriebe abhanden.

In PS 5.3.2 (Z) des LEP 2002 heißt es: „Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Nachdem in der Stadt Neuenstein - wie bereits oben aufgeführt - ein großer Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen vorhanden ist und dieser weder im Innenbereich noch an anderer Stelle gedeckt werden kann, ist die Inanspruchnahme der Ackerflächen an dieser Stelle „unabweisbar notwendig“. Somit wird dem Ziel (PS 5.3.2) des Landesentwicklungsplans entsprochen. Die Bodengüte wird dauerhaft bewahrt, indem der Oberboden abgetragen und an anderer Stelle wieder aufgetragen wird.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen darauf zu achten, dass auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen wird.

Auswirkungen auf das Gebiet selbst ergeben sich durch die Lärmemissionen der Verkehrsadern in der Umgebung. Lärmbeeinträchtigungen werden durch die Friedrichsruher Straße (K 2354) und durch die Autobahn A6 verursacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden durch den Verkehrslärm der Autobahn bei Nacht um etwa 1 - 4 dB(A) überschritten. Bei Tag wird der Immissionsrichtwert im gesamten Gebiet eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV [59/49 dB(A)] sind bei Tag und Nacht eingehalten.

Auf der Bahnlinie Eppingen-Crailsheim fahren pro Nacht etwa 4 Güterzüge. Diese haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Nähere Einzelheiten sind den Untersuchungen der Mörgenthaler Ingenieure (BIT-Ingenieure) zu entnehmen.

VII. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2 a BauGB) erstellt. In diesem wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage des

Umweltberichts wurden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Der Umweltbericht kam dabei zu dem Ergebnis, dass der Verlust von Ackerflächen im Umfang von ca. 61.841 qm, der Verlust einer Schlehenhecke im Umfang von 412 qm sowie der Verlust von Einzelbäumen im Nordosten des Planungsgebietes durch die geplante Erschließung des Bebauungsplangebietes „Riedweg Teil 2“ erheblich ist.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Zur Vermeidung oder Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen wirken sich Maßnahmen wie beispielsweise die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Arten zur Bepflanzung und der Wiedereinbau des Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) vermindern auf den Eingriff aus.

So soll beispielsweise der Verlust der leistungsfähigen Böden innerhalb des Plangebietes durch einen Oberbodenauftrag kompensiert werden. So kann durch Auftragen auf weniger leistungsfähigen Böden eine Aufwertung der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ erreicht werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan Pflanzgebote, Pflanzbindungen sowie eine Pflanzliste festgesetzt.

Durch die multifunktionale Ausgleichsmaßnahme Feldhecke soll die Schlehenhecke entsprechend ihrem Flächenverlust zeitnah und gleichartig ausgeglichen werden. Diese verliert aufgrund der Bebauung die gesetzlich geschützte Bedeutung als Biotop in der freien Landschaft. Die Schlehenhecke wird jedoch durch die multifunktionale Ausgleichsmaßnahme im Süden des Gebietes zeitnah und gleichartig ausgeglichen. Sie dient nicht nur dem Ausgleich des geschützten §32 Biotop NatSchG sondern ist ebenso als Artenschutzmaßnahme für Vögel zu sehen.

In und außerhalb des Vorhabengebietes brüten zwei Feldlerchenpaare, welche durch die Baumaßnahmen direkt oder indirekt betroffen sind. Dementsprechend ist ein Ausgleich für den Verlust von 2 Brutpaaren zu leisten (ein Brutpaar befindet sich innerhalb des Plangebietes und das andere randlich am Gebiet vgl. hierzu saP). Die Fenster sind als Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in bisher von Feldlerchen unterbesetzten Flächen anzulegen.

Alle Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs werden im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) beschrieben und sind im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

VIII. Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, ob die Planung Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG verursacht bzw. wie diese verhindert und wie Beeinträchtigungen geschützter Tierarten durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, hat die Stadt eine Untersuchung zum speziellen Artenschutz gem. § 42 BNatSchG in Auftrag gegeben.

Hierzu wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Potenzialanalyse für Habitate geschützter Tierarten
- Bestandsaufnahme der Fledermäuse
- Bestandsaufnahme der Vögel
- Bestandsaufnahme der Reptilien

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für folgende Arten Maßnahmen in der Planung vorzusehen sind:

- Kleine Bartfledermaus (Vermeidung des Verlustes Ruhestätten der Art)

- Kleine Bartfledermaus (Vermeidung der Tötung von Individuen der Art)
- Brutvögel (Vermeidung der Tötung und Störung von Brutvogelarten)
- Brutvögel (Vermeidung des Verlustes von Fortpflanzungsstätten)
- Feldlerche (Schaffung von Ersatzlebensräumen – Vorgezogene Kompensationsmaßnahme CEF)
- Blindschleiche: Vermeidung des Verlustes von Ruhestätten.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen wird das Vorhaben des Bebauungsplanes "Riedweg Teil 2" in Neuenstein als mit den Zielen des Naturschutzes (§ 19, § 42 BNatSchG) vereinbar angesehen.

IX. Schall

Das als Wohngebiet vorgesehene Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der südlich verlaufenden Bahnlinie Waldenburg-Öhringen, der K2354, der K2349, der Hohenlohestraße sowie der BAB A6.

Um spätere Immissionskonflikte innerhalb des Plangebiets zu vermeiden, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Geräuschimmissionen, die durch den umliegenden Straßen- und Schienenverkehr verursacht werden, untersucht.

Bei den Berechnungen der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik wurde das Verkehrsaufkommen auf dem Streckenabschnitt der Bundesautobahn A6 zw. Waldenburg und Öhringen, den Kreisstraßen K2354 u. K2349, der Hohenlohestraße sowie auf der Bahnstrecke von Neuenstein nach Öhringen berücksichtigt. Die Berechnung der Verkehrsgeräusche erfolgte nach RLS-90 und Schall03, die Beurteilung anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Geräuschimmissionsprognose vom 29.02.2016 kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten überbaubaren Bereich des Plangebiets im Tagzeitraum eingehalten, in den Nachtstunden jedoch überschritten werden.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Richtwertüberschreitungen sind geeignete Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen, um die vorgesehenen Wohngebietsflächen vor schädlichen Verkehrsgeräuschen zu schützen.

Da durch aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwall) lediglich die Bahngeräusche, nicht jedoch die Verkehrsgeräusche der BAB A6 gemindert werden können, sollen passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 an den schutzbedürftigen Bebauungen des Plangebiets vorgesehen werden. Bei der Errichtung der geplanten Gebäude sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) entsprechend den Mindestanforderungen der DIN 4109 an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Basis der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

In der Anlage 6 der Geräuschimmissionsprognose sind die für das Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche zeichnerisch dargestellt. Die Lärmpegelbereiche wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan übernommen.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt und müssen vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Zusätzlich sollten Schlafräume, die Außenlärmpegeln von über 45 dB(A) zur Nachtzeit ausgesetzt sind eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erhalten, wie z. B. eine zentrale Lüftungsanlage oder aber einzelne Schalldämmlüfter, die entweder in den Rahmen eines Fensters oder in die Außenwand integriert werden.

X. Planungsziele und Planungskonzeption

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Epbach-, Kupfer- und Hohenlohestraße an die im Norden verlaufende Friedrichsruher Straße (K 2354) und damit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Haupteerschließung über die von Nordosten nach Südwesten verlaufende geplante Hohenlohestraße sowie die Planstraße E (mit einer Breite von 5,50 m, einer straßenbegleitenden einseitigen Parkierung und teilweise beidseitig geführten Gehwegen). Von dieser Haupteerschließung zweigen Stichstraßen ab, die in fast allen Fällen mit einer Wendeanlage enden.

Damit ist gewährleistet, dass Liefer- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (bis hin zum 4-achsigen Müllfahrzeug) am Ende der Stichstraßen wenden können. Lediglich sechs Bauplätze befinden sich an Sichtstraßen, die über keine Wendeanlagen verfügen. Da diese Straßen jedoch relativ kurz sind, ist es den Grundstückseigentümern zuzumuten, dass diese ihre Abfallbehälter bis zur nächsten Kreuzung ziehen. Platz ist hierfür ausreichend vorhanden.

Durch den im Nordwesten verlaufenden landwirtschaftlichen Weg wird die Erreichbarkeit der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet. Gleichzeitig wird eine verkehrliche und fußläufige Anbindung an die bestehenden landwirtschaftlichen Wege im Süden und Norden erreicht und eine Verknüpfung mit den geplanten Fußwegen im Gebiet hergestellt.

Bebauung

Das Plangebiet wird größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bebauung soll in Fortsetzung des bestehenden Wohngebiets Riedweg erfolgen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Stadtbild einfügt und einen städtebaulich verträglichen Ortsrand bildet.

Um das Gebiet einzugrünen und so einen landschaftsplanerisch homogenen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke vorgesehen. Zusätzlich sorgt der breite öffentliche Grünstreifen am nordwestlichen Gebietsrand und die Bepflanzung der Straßenzüge für einen verträglichen Übergang.

Die Planung sieht momentan 76 Bauplätze mit Größen zwischen 418 m² und 754 m² vor. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes können diese Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen (Reihenhäuser) bebaut werden. Damit können im Plangebiet je nach Art der Bebauung zwischen 76 und 304 Wohnungen entstehen. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern (EW) je Wohnung würde dies etwa 160 bis 638 zusätzliche Einwohner ergeben. Daraus errechnet sich eine Bruttowohndichte von durchschnittlich 51 EW je Hektar Baugebiet.

Entwässerung

Die Entwässerung im Baugebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem, das heißt durch eine getrennte Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers (v.a. Dachflächen) im Regenwasserkanal einerseits sowie des behandlungsbedürftigen Regenwassers (v.a. Straßenflächen) und häuslichen Schmutzwassers im Mischwasserkanal andererseits.

Ein Teil des Regenwassers wird dabei über die Regenwasserkanäle und den bestehenden Randgraben zwischen den Baugebieten Riedweg und Riedweg Teil 2 im Osten des Plangebiets in Richtung des bestehenden Regenrückhaltebeckens (RRB 1) geleitet. Der andere Teil fließt über die Regenwasserkanäle und den geplanten Entwässerungsgraben entlang des nordwestlichen Gebietsrandes zum geplanten Regenrückhaltebecken (RRB 2).

Der Ablauf über den bereits bestehenden Drosselschacht im RRB 1 sowie der Überlauf bei Starkniederschlägen führen unter der Bahn hindurch zum Epbach.

Der Mischwasserkanal schließt an mehreren Stellen an das bestehende Baugebiet an und führt auf der bestehenden Trasse Richtung Kläranlage.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist ebenfalls durch das bestehende Baugebiet und den unmittelbar nordöstlich am bestehenden Baugebiet liegenden Wasserturm gesichert. Es sind aus Gründen der Versorgungssicherheit verschiedene Ringschlüsse innerhalb des Gebietes sowie zum Bestand hin geplant.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) sein. Dadurch soll der Charakter der östlich angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden. Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig, da sie dem geplanten Charakter des Gebiets entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen festgelegt. Die Festsetzungen zu den Gebäude- und Traufhöhen orientieren sich dabei am östlich angrenzenden Bestand. Damit soll der Charakter der Bestandsbebauung im Gebiet fortgeführt und ein städtebaulich homogener Übergang geschaffen werden. Im Gebiet und entlang des nordöstlichen Gebietsrandes soll durch die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen zudem ein aufgelockerter Charakter und homogener Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung im Plangebiet festgesetzt. Durch die Beschränkung der maximalen Länge von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet soll ein städtebaulich aufgelockerter Charakter gestaltet werden. In Anlehnung an den Bestand wird damit der Charakter der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets erhalten und im Gebiet fortgeführt. Gleichzeitig soll der durch die Bebauung entstehende Ortsrand zur Landschaft hin durchlässig gestaltet werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird größtenteils durch zwingende Hauptgebäuderichtungen bestimmt. Lediglich die Gebäude am Ende der Stichstraßen im Westen des Plangebiets können mit wahlweisen Hauptgebäuderichtungen errichtet werden. Durch die geplanten Gebäudestellungen soll eine energetisch günstige Ausrichtung der

Hauptgebäude zur besseren Nutzung von Solarenergie erreicht werden. Entlang der Haupterschließungsstraße soll zudem ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild erreicht werden. Im Bereich der Quartiersplätze wird durch die geplante Ausrichtung der Gebäude die städtebaulich beabsichtigte Ausbildung der Raumkanten gesichert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um die zukünftigen Grundstückszufahrten möglichst flexibel gestalten zu können, soll die genaue Zweckbestimmung dieser Flächen nicht vorbestimmt, sondern dem jeweiligen Fortschritt der Planung auf den privaten Grundstücksflächen angepasst werden.

Stellplätze und Garagen

Der einzuhaltende Abstand von überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet einen Sicherheitsraum und soll zu einer zusätzlichen Durchgrünung des Straßenraums auf privaten Flächen beitragen. Mit Garagen ist ein Abstand von 5 Meter zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten, um eine Aufstellung von PKW vor den Garagen zu gewährleisten. Hierdurch entsteht vor den Garagen ein weiterer nicht überdachter Stellplatz. Um Tiefgaragen städtebaulich harmonisch in das Gebiet zu integrieren, muss die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche

Entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist bei Stichstraßen sicherzustellen, dass zum Wenden eine entsprechende Fläche (einschließlich der Freihaltezone) zur Verfügung steht. Um gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan entlang der Wendeanlagen auf den privaten Grundstücken ein 1 Meter breiter Streifen festgesetzt, der von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist. Innerhalb der dargestellten Flächen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen (Aufschüttungen oberhalb der angrenzenden Straßenhöhe) vorgenommen, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass LKWs und Müllfahrzeuge problemlos wenden können.

Wohneinheiten

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird mit maximal 3 WE pro Einzelhaus und maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausteil festgesetzt. Damit wird der vorherrschende Charakter der angrenzenden Bestandsbebauung im Gebiet fortgeführt.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Plangebiets werden im Nachzeitraum die Schallimmissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind anhand der in der Geräuschimmissionsprognose vom 29.02.2016 (siehe Anlage) ermittelten Lärmpegelbereiche zu bestimmen.

Für schutzbedürftige Wohnräume ist nachzuweisen, dass die entsprechenden Schalldämm-Maße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden. Diese Forderung beinhaltet lediglich einen

Schallschutznachweis, der – so wie der Wärmeschutznachweis auch – für jedes Einzelvorhaben nach DIN 4109 zu erbringen ist.

Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Flächen dienen der Rückhaltung und dem schadlosen Abfluss von im Gebiet und außerhalb des Gebiets anfallendem Niederschlagswassers und tragen so zur Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf bei. Die naturnahe Gestaltung soll ein möglichst natürliches Erscheinungsbild sowie einen ökologischen wertvollen Bewuchs sichern. Die herzustellenden Anschlüsse und Überläufe an die bestehenden Entwässerungsanlagen östlich des Plangebiets sichern den schadlosen Abfluss aus dem Plangebiet.

Öffentliche Grünflächen

Um das Gebiet zusätzlich durch- bzw. einzugrünen sowie die bestehenden Grünflächen dauerhaft zu erhalten, sind die öffentlichen Grünflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Der Raum entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der entstehende Ortsrand sollen auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen begrünt werden. Aus diesem Grund ist an den dargestellten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, ist weiterhin je privates Grundstück 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Baumstandorte auf den privaten Grundstücksflächen sind darauf anrechenbar. Die anzupflanzenden Bäume der Pflanzliste sichern einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs. Um größtmögliche Planungsfreiheit hinsichtlich der Grundstückszufahrt zu gewähren, sind Abweichungen von maximal 3 m von den dargestellten Standorten parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grundstücken

Der Straßenraum im Bereich der öffentlichen Flächen sowie der entstehende Ortsrand soll ebenfalls durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind an den dargestellten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen heimische Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des pfg1 und des pfg2 sind lediglich landschaftstypische hochstämmige Streuobst- und Nussbäume zu wählen. Die anzupflanzenden Gehölze der Pflanzliste sollen einen ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs sichern. Um größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, sind Abweichungen von maximal 3 m von den dargestellten Standorten parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Erhaltung von Einzelbäumen

Die bestehende Eingrünung entlang dem Grundstück Flst.-Nr. 1524 soll dauerhaft erhalten werden. Aus diesem Grund sind die im Plangebiet vorhandenen Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall bzw. Verlust zu ersetzen. Die bei Ausfall bzw. Verlust nachzupflanzenden Bäume müssen dabei einem Stammumfang von mind. 16-18 cm besitzen.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 25° – 35° sowie als Pultdach mit einer Dachneigung von 8° - 15° zulässig. Dadurch soll der Charakter der Bestandsgebäude im Umfeld des Baugebietes aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-8° zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig bepflanzt oder als Terrassen hergestellt werden. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, graue oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente und Ziegel zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Um den Einsatz von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen dennoch zu ermöglichen, werden diese von den Festsetzungen ausgenommen. Um ein homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden zu erreichen, sind die Dachdeckungen dieser Gebäude einheitlich auszuführen.

Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. So werden Dachaufbauten auf maximal 60% der Länge des Hauptdaches 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 von der Giebelwand mindestens 1m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich. Dies trägt zu einem homogenen Ortsbild bei. Um die geplante Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen, sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung entgegen der festgesetzten Dachneigung nicht zulässig.

Begrünung privater Flächen

Um ein durchgrüntes Erscheinungsbild des Plangebiets zu erreichen und der Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Befestigung privater Erschließungsflächen

Die wasserdurchlässige Herstellung privater Erschließungsflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

Einfriedigungen

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe der Einfriedigungen auf maximal 0,80 Meter begrenzt. Des Weiteren ist ein Abstand von 0,5 m hinter der Randsteinkante, im Bereich der Wendeanlagen von 1,0 m, einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung. Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzliste für Hecken und Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sichern einen möglichst ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs.

Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und das im Baugebiet geplante Straßensystem funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. 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 pro Wohneinheit erhöht. Dieses soll bewirken, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit haben die Verkehrsteilnehmer ausreichend Raum, um am Verkehr teilnehmen zu können. Der einzuhaltende Abstand vor den Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Es soll eine harmonische Gestaltung und Modellierung der Geländeoberfläche innerhalb des Plangebiets erreicht werden. Deshalb wird die Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf maximal 0,5 Meter Höhenunterschied zum natürlichen Gelände festgesetzt. Um eine bessere Nutzung der Untergeschosse der Hauptgebäude zu ermöglichen, ohne dabei zu sehr in die vorhandene Topographie einzugreifen, sind Abgrabungen zur Belichtung oder Terrassennutzung der Untergeschosse nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum sowie zur freien Landschaft soll harmonisch und natürlich gestaltet werden. Aus diesem Grund sind Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

XI. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Bebauungsplan	62.083 m²	100 %
Verkehrsflächen	10.096 m ²	16,3 %
öffentliche Grünflächen	9.399 m ²	15,1 %
Nettobauland	42.588 m²	68,6 %
Anzahl Bauplätze	76	
Geschätzte Anzahl Wohnungen	ca. 152 (76-304)	
Geschätzte Einwohnerzahl (Belegungsdichte: 2,1 EW / WE)	ca. 319 (160-638)	
Bruttowohndichte (EW / ha)	51 (26-103)	