

Gemeinde Nehren

Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Brühlhof“



Fassung zum Satzungsbeschluss
(Stand: 14.05.2002)

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gerdes

Karlsruhe, Mai 2002

Gemeinde Nehren
Bebauungsplan
Örtliche Bauvorschriften
„Brühlhof“

Auftragnehmer

MODUS CONSULT
Dr.- Ing. Frank Gericke
Freier Architekt und Stadtplaner

Rappenstraße 5
76227 Karlsruhe

erstellt im Auftrag der

ESB
Kommunalprojekt AG

Mai 2002

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke
Satzung Bebauungsplan „Brühlhof“
Satzung Örtliche Bauvorschriften „Brühlhof“
- A - 5 Hinweise, Anhang

Teil B Beigefügte Teile

- B - 1 Begründung, planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften
- B - 3 Anlagen:
Planungsdaten
Fachgutachten Boden
Grünordnung
- B - 4 Übersichtsplan
- B - 5 Gestaltungsplan M 1:500

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung und den Planeinträgen (Schrift, Text) wird festgesetzt:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

WA 1/2/3/4/5: „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen werden nicht Bestandteile des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 Abs. 2 BauNVO)

■ Höhe baulicher Anlagen

Das gemäß Planeinschrieb zulässige Maß der 'Traufhöhe' (TH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFH) bis zur Schnittkante zwischen den traufseitigen Außenflächen der Außenhaut und der Oberseite der Dachhaut.

Das gemäß Planeinschrieb zulässige Maß der 'Firsthöhe' (FH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFH) bis zur Schnittkante der Oberseiten der Dachhaut (First).

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.2.1 Erschließung über Wohnhof, Gomaringer Straße, Bohlstraße, Brühlhofweg

Das gemäß Planeinschrieb maximal zulässige Maß der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) wird gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von der die Zufahrt erfolgt, und zwar bezogen auf die Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze, bis zur Oberkante des Rohfußbodens im untersten Vollgeschoss.

Die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Gomaringer, der Bohlstraße und des Brühlhofweges ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen (H_R) und linear zu interpolieren.

1.2.2 Erschließung über Tulpen- und Nelkenweg

Das gemäß Planeinschrieb maximal zulässige Maß der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) wird gemessen von der Höhenlage des natürlichen Geländes an der östlichen Grundstücksgrenze und zwar bezogen auf die Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze, bis zur Oberkante des Rohfußbodens im untersten Vollgeschoss.

Die Höhenangaben im zeichnerischen Teil (H_{Gel}) sind dazu linear zu interpolieren.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

In **WA 3** wird eine **abweichende** Bauweise (**a**) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

„Kettenhäuser“

In der abweichenden Bauweise im Teilbereich WA 3 muß mit einer Gebäudelängsseite auf die westliche (bergseitige), Grundstückslängsgrenze gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand einzuhalten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, private Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen

Unzulässig sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze einschließlich deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

1.4.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche von der die Zufahrt erfolgt einhalten.

1.4.3 Stellplätze

Ebenerdige, nicht überdachte und nicht umschlossene, private Stellplätze außerhalb der zuvor genannten Flächen sind im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze einschließlich deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt festgesetzt:

WA1: max. 4 WE je Wohngebäude sind zulässig

WA 2/3/4/5: max. 2 WE je Wohngebäude sind zulässig

1.6 Anschluss privater Grundstücke an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken unzulässig.

1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

■ öffentliche Grünfläche

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche ist durch Planeinschrieb im Plan bestimmt und wird wie folgt festgesetzt:

„Spielplatz“

Der Spielplatz ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

1.8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude, Garage und befestigte Fläche) sind mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (2. Ordnung, z.B. Obstbaum) und 2 Sträucher gemäß Pflanzliste im Teil A-5: „Anhang“ innerhalb eines Jahres nach Bezug zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Ermittlung der Summe der versiegelten Flächen sind Flächen mit offenen Belägen (z.B. Rasengittersteine bzw. Rasenfugensteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) voll abzugsfähig.

1.8.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen/Carports sind zu begrünen.

Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.3 Anpflanzen von Bäumen in den Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚V‘ und ‚P‘ sind insgesamt mind. 3 Bäume gemäß Pflanzliste im Teil A-5, „Anhang“ zu pflanzen. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte können innerhalb der jeweiligen Fläche verändert werden.

1.8.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz

Im Spielplatzbereich sind mindestens 3 standortgerechte, einheimische Laubbäume (siehe Pflanzliste im Anhang A-V zum Bebauungsplan) zu pflanzen (Stammumfang: mindestens 14 - 16 cm). Die Baumstandorte können innerhalb der Fläche verändert werden.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB.

1.9 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für Stützbauwerke einschließlich der zugehörigen Fundamente, welche in die privaten Grundstücke ragen sind von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.10.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die unter Abschnitt 1.8 festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen werden als Maßnahmen zum Ausgleich der abgehenden Obstgehölze im Sinne des § 1a BauGB nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

1.10.2 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

Die im Grünordnungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf einer gemeindeeigenen Sammelausgleichsfläche im Gewann „Spund“ (Flurstücke-Nr. 4650 und teilweise 4651) in Nehren werden in einem Flächenumfang von ca. 2.500 m² als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB festgesetzt und dem Bebauungsplan „Brühlhof“ nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2 Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühlhof“ gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachformen

Für **WA 1,2 und 5** sind folgende Abweichungen von der Dachform zulässig:

Die Dachflächen können im Bereich des Hauptfirstes des Satteldaches um max. 1,50m höhenversetzt werden (entspricht gegeneinander geneigten Pultdächern).

Die max. Firsthöhe bezieht sich dann auf den höchsten Punkt der Dachhaut der höherliegenden Dachfläche.

2.1.2 Dacheindeckungen

Zulässig sind ausschließlich nicht spiegelnde / glänzende Ton- oder Betondachsteine in der Farbskala rot über braun und hellgrau bis mittelgrau.

2.1.3 Dachaufbauten und Einschnitte in die Dachflächen

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Unberührt bleibt die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern, welche über die Außenkante der Dacheindeckung bis max. 40 cm hervortreten.

2.1.4 Garagen

Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig.

Vollflächige Wandbekleidungen aus Metall sind als Außenhautmaterial von Garagen nicht zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu dauerhaft unterhalten.

2.2.2 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Laubhecken oder transparente Holz- oder Metalldrahtgeflechtzäune zulässig. Stacheldraht wird ausgeschlossen. Ihre Höhe darf in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Bereichen 0,80 m und in allen anderen Bereichen 1,20 m nicht übersteigen.

2.3 Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs 2 Nr. 2 LBO)

In Abhängigkeit von der Wohnfläche wird nachfolgende Erhöhung der Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt:

WE bis 40m ² Wohnfläche:	1,0 Stellplätze
WE von 41m ² bis 80m ² Wohnfläche:	1,5 Stellplätze
WE ab 81m ² Wohnfläche:	2,0 Stellplätze

Ergibt die Summe einen Dezimalwert so ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Je angefangene 100 m² Dachfläche je Grundstück sind 2 m³ Rückhalteraum(V_R) für Niederschlagswasser durch entsprechende Sammelanlagen mit einer gedrosselten Ableitung in die örtliche Kanalisation, bereitzustellen und zu unterhalten.

Die Rückhaltung kann auch außerhalb des Grundstücks auf dem das Niederschlagswasser anfällt erfolgen.

Verzögerungswerte:

- bei dezentraler Rückhaltung: je 2 m³(V_R) Abfluß über Rohr max. DN 20, 1% Gefälle
- bei zentraler Rückhaltung: Abfluß max. 5 Liter/Sekunde/Hektar

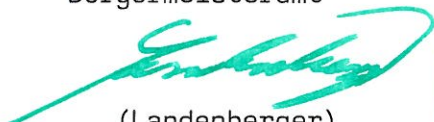
Die Rückhaltungsvorrichtung kann kombiniert werden mit einer Zisterne zur dauerhaften Sammlung von Niederschlagswasser. Der erforderliche Rückhalteraum(V_R) darf dadurch nicht unterschritten werden.

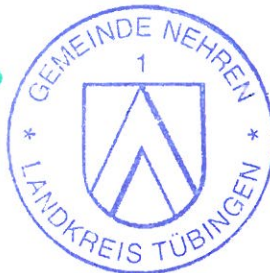
Nachweise über die geplante Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

Ausfertigung!

Der textliche Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften (Seite 11-13) stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Nehren vom 24.06.2002 überein.

Nehren, den 09.07.2002
Bürgermeisteramt


(Landenberger)
Bürgermeister



Teil A - 3

Planfestsetzungen

Teil A - 4

Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen
Satzung Bebauungsplan „Brühlhof“
Satzung Örtliche Bauvorschriften „Brühlhof“

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Brühlhof“

- | | | |
|-----|---|-----------------------------------|
| 1. | Planaufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB | am.....22.10.2001..... |
| 1.1 | Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | am.....29.11.2001..... |
| 2. | Gemeinderatsbeschluss über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB | am.....19.11.2001..... |
| 2.1 | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | am.....29.11.2001..... |
| 2.2 | Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Plandarlegung und Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung | am19.12.2001..... |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben und Frist für Behörden und Stellen zur Abgabe einer Stellungnahme | von 22.11. - 20.12.2001 |
| 3.1 | Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf | am.....28.01.2002..... |
| 4. | Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB | am.....18.03.2002..... |
| 4.1 | Ortsübliche Bekanntmachung hiervon | am.....27.03.2002..... |
| 4.2 | Benachrichtigung der Behörden (über Punkt 4.3) | am.....25.03.2002..... |
| 4.3 | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB | vom 08.04.-08.05.2002 |
| 4.4 | eventuell 2. Öffentliche Auslegung | keine |
| 5. | Abwägungsentscheidung und Satzungsbeschluss Bebauungsplan des Gemeinderats gemäß § 10 Abs.1 BauGB | am 24.06.2002 |
| 5.1 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs.2 BauGB | am03.07.02, 04.07.02 und 05.07.02 |
| 6. | Vorlage zur Genehmigung gemäß § 10 Abs.2 BauGB | am24.07.2002 |
| 6.1 | Genehmigung | am 08.10.2002 |
| 7 | Inkrafttreten des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs.3 BauGB | am 17.10.2002 |

Verfahrensvermerke zu den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühlhof“

- | | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB | am.....22.10.2001..... |
| 1.1 | Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | am.....29.11.2001..... |
| 2. | Gemeinderatsbeschluss über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB | am.....19.11.2001..... |
| 2.1 | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | am.....29.11.2001..... |
| 2.2 | Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Plandarlegung und Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung | am19.12.2001..... |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben und Frist für Behörden und Stellen zur Abgabe einer Stellungnahme | von 22.11. - 20.12.2001 |
| 3.1 | Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf | am.....28.01.2002..... |
| 4. | Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB | am.....18.03.2002..... |
| 4.1 | Ortsübliche Bekanntmachung hiervon | am.....27.03.2002..... |
| 4.2 | Benachrichtigung der Behörden (über Punkt 4.3) | am.....25.03.2002..... |
| 4.3 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB | vom 08.04.-08.05.2002 |
| 4.4 | eventuell 2. Öffentliche Auslegung | keine |
| 5. | Abwägungsentscheidung und Satzungsbeschluss des Gemeinderates über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V.m. § 10 BauGB | am 24.06.2002 |
| 5.1 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs.2 BauGB | am 03.07.02, 04.07.02 und 05.07.02 |
| 6. | Vorlage zur Genehmigung gemäß § 10 Abs.2 BauGB | am 24.07.2002 |
| 6.1 | Genehmigung | am 08.10.2002 |
| 7 | Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs.3 BauGB | am 17.10.2002 |

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch

Neufassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2902)

BauNVO Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01. 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

PlanzV Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I 1998 S. 2994)

BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. April 1995 (GVBl. S. 69)

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

NatSchG Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 29.03.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.1997 (GBl. S. 278)

Wassergesetz für Baden Württemberg

i.d.F. vom 20.11.2001

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000

**Gemeinde Nehren
Kreis Tübingen**

Satzung

über den Bebauungsplan „Brühlhof“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698) mit späteren Änderungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Nehren am 24.06.2002 den Bebauungsplan „Brühlhof“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, gefertigt vom Planungsbüro MODUS CONSULT, Karlsruhe vom 14.05.2002 (§ 2 Ziff. 2, Teil A-3).

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Teil A – 1 Planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.05.2002,
2. Teil A – 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, gefertigt vom Planungsbüro MODUS CONSULT, Karlsruhe vom 14.05.2002.

Dem Bebauungsplan beigefügte Teile:

Teil B – 1 Begründung, planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.05.2002.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.2002 wird bestätigt.

Nehren, den 09.07.2002

Bürgermeisteramt



(Landenberger)
Bürgermeister



Inkrafttreten:

Der durch den Beschluss des Gemeinderats vom 24.06.2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 17.10.2002 in Kraft getreten.

Nehren, den 18.10.2002

Bürgermeisteramt



(Landenberger)
Bürgermeister



**Gemeinde Nehren
Kreis Tübingen**

S a t z u n g

**über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich
des Bebauungsplanes „Brühlhof“**

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698) mit späteren Änderungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Nehren am 24.06.2002 die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühlhof“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Brühlhof“, gefertigt vom Planungsbüro MODUS CONSULT, Karlsruhe vom 14.05.2002 (§ 2 Ziff. 2, Teil A-3).

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Teil A – 2 örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühlhof“ vom 14.05.2002,
2. Teil A – 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, gefertigt vom Planungsbüro MODUS CONSULT, Karlsruhe vom 14.05.2002.

Den örtlichen Bauvorschriften beigegefügte Teile:

Teil B – 2 Begründung, örtliche Bauvorschriften vom 14.05.2002.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten


Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung nach § 74 Abs.7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches 1998 (BauGB) in Kraft.

Bestätigungen:

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.2002 wird bestätigt.

Nehren, den 09.07.2002
Bürgermeisteramt


(Landenberger)
Bürgermeister

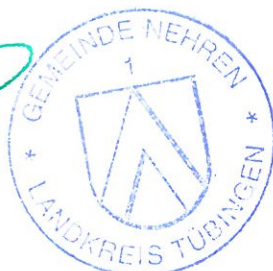


Inkrafttreten:

Die durch den Beschluss des Gemeinderats vom **24.06.2002** als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 74 Abs. 7 LBO i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am **17.10.2002** in Kraft getreten.

Nehren, den **18.10.2002**
Bürgermeisteramt


(Landenberger)
Bürgermeister



Teil A - 5 Hinweise, Anhang

Empfehlungen und Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Richtlinien

1 Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) vom jeweiligen Grundstück zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

2 Bodenverhältnisse/Gründung/Grundwasser

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

Hinweise zu den Bodenverhältnissen, Gründung und Grundwasser im Baugebiet sind der bodengutachterlichen Untersuchung des Büros IHB, Tübingen vom 30. Januar 2002 (s. Anlage B-3, 2.) zu entnehmen.

3 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der bodengutachterlichen Untersuchung wurde eine als „schlecht durchlässig“ einzustufende Untergrunddurchlässigkeit festgestellt. Die tonig ausgebildeten Verwitterungsdeckschichten sind nicht für Versickerungseinrichtungen geeignet.

4 Archäologische Funde

Archäologische Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) unverzüglich gemeldet werden.

5 Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

6 Sonstige Hinweise

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sollen mit offenen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken) ausgeführt werden.

Die Straßen- und Wegeflächen sollen gepflastert ausgeführt werden.

Die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum sollen mit einem offenen, begrünbaren Belag hergestellt werden.

Anhang

Pflanzliste

Für Gehölzpflanzungen sind folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

- Bäume:
- Stieleiche (Quercus robur)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Rotdorn (Crataegus laevigata)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Gew. Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten
- Sträucher:
- Hasel (Corylus avellana)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - kriechende Rose (Rosa arvensis)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Obststräucher (z.B. Johannisbeeren, Stachelbeeren)

Teil B - 1 Begründung, planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Ausgangssituation der vorliegenden Planung bildet die Betriebsaufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes „Brühlhof“. Das bislang landwirtschaftlich genutzte Gebiet um den Brühlhof, welches allseitig von Wohngebieten umgeben ist, soll im Rahmen einer Innenentwicklung umstrukturiert werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Abdeckung des aktuellen Bedarfs an Grundstücken für Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Damit kann der Gefahr der Abwanderung entgegengewirkt und die weitere Entwicklung der Gemeinde gefördert werden.

In der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinlach-Wiesaz ist die zu beplanende Fläche bereits als Wohnbaufläche vorgesehen. Es bietet sich im Rahmen eines umweltbewussten Flächenmanagements somit die Möglichkeit wegen der ökologisch geringen Wertigkeit der Fläche und der derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Situation eine städtebauliche Neuordnung an dieser Stelle vorzunehmen. Dadurch kann der Flächenverbrauch in der freien Landschaft reduziert werden, was wiederum dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient.

Am 22.10.2001 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.11.2001.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 22.11. bis 20.12.2001. Die wenigen hier vorgebrachten Anregungen stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen und wurden weitestgehend berücksichtigt.

Am 19.12.2001 wurde im Rathaus eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die hier vorgebrachten Anregungen stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen und wurden, soweit möglich, ebenfalls berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha , befindet sich zwischen der Gomaringer- und Bohlstraße, wird westlich vom Brühlhofweg begrenzt, grenzt östlich an Tulpen- und Nelkenweg an und beinhaltet die Flurstücke Nr. 527, 527/3 und 528.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 500

3. Darstellung übergeordneter Planungen

3.1 Regionalplanung

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches im Regionalplan Neckar-Alb, verbindlich seit 26.10.1995, stehen der Planung keine regionalplanerischen Belange entgegen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinlach-Wiesaz, wirksam seit 06.06.1997, teilweise als gemischte Baufläche (ehem. Hofstelle) dargestellt, im übrigen Bereich ist keine Flächenausweisung vorhanden.

In der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der gesamte zu beplannende Bereich zukünftig als Wohnbaufläche vorgesehen. Es ist somit anzunehmen, dass der vorliegende Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den künftigen Darstellungen der Flächennutzungsplanung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB steht.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das im Geltungsbereich abgegrenzte Gebiet besteht kein Bebauungsplan.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

4.1.1 Relief

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit "Steinlach", dem von der Steinlach durchflossenen Alvorland zwischen den Waldflächen des Rammert (im Westen) und den bewaldeten Alvorbergen (im Osten). Die Einheit "Steinlach" gehört zur naturräumlichen Haupteinheit "Mittleres Alvorland".

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 420,90 m und 413,50 m ü.NN. und neigt sich relativ gleichmäßig von Westen nach Osten. Entlang der Gomaringer Straße befindet sich streckenweise eine ca. 1 m hohe Böschung.

4.1.2 Geologie und Boden

Geologisch gesehen liegt das Planungsgebiet innerhalb der südwestdeutschen Schichtstufenlandschaft. Gemäß der Untergrunduntersuchung (Ingenieur- und Hydrologisches Büro GmbH, 2002) ist der geologische Untergrund dem Posidonienschiefer (Lias) zuzuordnen. Das Planungsgebiet ist durch schwer durchlässige Lehmböden charakterisiert.

Der Schichtaufbau im Planungsgebiet ist - abgesehen von Mächtigkeitsunterschieden - relativ einheitlich. Zuoberst lagert ein ca. 30 cm mächtiger, brauner, humoser Mutterboden, in den zur Befestigung bereichsweise Steine eingearbeitet sind. Danach folgt ein für Tonsteine typisches Verwitterungsprofil.

Durch die Befestigung und Überbauung von Böden sind im Planungsgebiet zu großen Anteilen (knapp 20 %) keine natürlich gewachsenen bzw. überbaute Böden anzutreffen. Auch auf der restlichen Fläche sind früher erfolgte Bodenumlagerungen (Anschüttungen) und damit erhebliche Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Die Untergrunddurchlässigkeiten sind als schlecht durchlässig einzustufen (10^{-7} bis 10^{-8} m/s); sie liegen weit unter dem üblicherweise geforderten Schluckwert für Versickerungsanlagen.

4.1.3 Klima

Das Planungsgebiet liegt nach der ökologischen Klimakarte von Baden-Württemberg (MELU, 1974) in der Wärmestufe VI bis V ("mittelmäßig bis mäßig warm"). Es ist durch folgende Klimadaten charakterisiert:

Tabelle1, Klimadaten:

Mittlere Temperatur	7,5 – 8,5°C
Mittlerer Niederschlag	770 mm
Mittlere Zahl der Frosttage Tage Temp. > 5°C	< 100-120 Tage < 217-231 Tage
Windverhältnisse SW-Winde NO-Winde	überwiegend lediglich in Wintermonaten

Aufgrund der Ausdehnung, Lage und heutigen Nutzung des Planungsgebietes kommt lediglich den vorhandenen Bäumen eine klimatisch relevante Bedeutung zu (Beschattungsfunktion und O₂-Produktion).

4.1.4 Wasser und Wasserhaushalt

Grundwasser:

Die vorherrschenden tonhaltigen Gesteine bzw. Tonböden mit ihrer wasserstauenden Wirkung führen dazu, dass im Planungsgebiet und dessen Umgebung nur kleine, örtlich begrenzte Grundwasservorkommen vorliegen und die Grundwasserneubildungsrate eher gering eingeschätzt wird. Eine Wasserschutzgebietsausweisung besteht nicht. Erdwärmesonden bis 100m Tiefe ohne hydrogeologische Stellungnahme möglich, wenn Ringraum vollständig zementiert wird.

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.1.5 Arten und Biotope

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsgebietes ist der Waldmeister- und reiche Hainsimsen-Buchenwald.

Aufgrund der Nutzung des Planungsgebietes ist die heutige Vegetation durch die vorhandene Nutzung geprägt. Die vorkommenden Biotoptypen sind im beigefügten Grünordnungsplan aufgeführt. Dort wird auch die Bedeutung der erfaßten Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz eingeschätzt.

4.1.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist durch dessen landwirtschaftliche Nutzung und die Gebäudekomplexe geprägt. Aufgrund der Sicht auf die an allen Außenseiten angrenzende Bebauung ist dem Betrachter der Fläche die innerörtliche Lage stets präsent. Interessante landschafts- bzw. ortsbildprägende Elemente stellen die alten Obstbäume auf der Wiesenfläche dar.

Aufgrund der privaten/landwirtschaftlichen Nutzung des Planungsgebietes und der dadurch bedingten Unzugänglichkeit (Einzäunung) ist die Bedeutung für die Erholung von nachrangiger Bedeutung.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Teil des Ortes und ist über die Bohlstraße und die Gomaringer Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz (L 394, L 384) angebunden.

4.3 Vorhandene Nutzung und Gebäude

Das Gebiet wird heute überwiegend als Wiese- und Weidefläche um eine bestehende Hofstelle mit einem 2-geschossigen Wohngebäude, verschiedenen Wirtschaftsgebäuden (Scheunen, Schuppen, Stallgebäude) und Garagen genutzt. Zusätzlich befinden sich 3 Futtersilobehälter sowie ein hoher Anteil versiegelter Flächen im Bereich der Hofstelle.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung und stellt städtebaulich einen Fremdkörper dar. Ebenso ist die Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb nicht verträglich mit der angrenzenden Nutzungsstruktur.

4.4 Baugrund und Gründung

Die Untergrunduntersuchung durch das Büro IHB GmbH, Tübingen vom 30.01.2002 hat eine schlechte Untergrunddurchlässigkeit (10^{-7} bis 10^{-8} m/s) ergeben, weshalb die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist.

Im Bereich plattig ausgebildeter Tonsteine tritt entlang der Schichtflächen und entlang der Kluffkörper Wasserzutritt auf (Schicht- und Kluffwasser), weshalb mit gespannten Grundwasserverhältnissen zu rechnen ist.

Die oberflächennahen Deckschichten stellen einen nur gering tragfähigen und kompressiblen Baugrund dar, während der unterlagernde Tonschiefer (Lias) insgesamt einen gut tragfähigen Untergrund darstellt.

Durch fein verteilte Pyritvorkommen innerhalb des Posidonienschiefers besteht in Zusammenhang mit dem Schichtwasser die Gefahr der Verwitterung zu Gips. Die Verwendung von sulfatresistentem Zement wird deshalb für Gründungselemente, die in diesem Bereich einbinden empfohlen.

Zusätzlich können durch Austrocknungs- oder Verdunstungsvorgänge Sohlhebungen auftreten, welche zu Bauschäden führen können. Aufgrund dieser Baugrundrisiken im Ölschiefer (Hebungen infolge von Austrocknung bzw. Überbauung) wird für alle Vorhaben (auch Erschließung) eine Baugrundberatung empfohlen.

In der Untergrunduntersuchung werden diesbezüglich verschiedene Maßnahmen zur Sicherung und Vermeidung vorgeschlagen. Unter Beachtung dieser Vorgaben ist eine Bebaubarkeit gegeben.

Weitere Angaben zu den Aufschluss-/Beprobungsstellen und Beprobungswerten sind der Untergrunduntersuchung zu entnehmen.

4.5 Altlasten

Eine Überprüfung der Altlastenverdachtsbereiche hat im Bereich eines ehemaligen Zapftanks einen erhöhten Kohlenwasserstoffgehalt ergeben, welcher eine uneingeschränkte Wiederverwertung des Bodens ausschließt. Hier wird eine Aushebung und Entsorgung des belasteten Bodens empfohlen.

In der im Hofbereich vorhandenen Schwarzdecke wurde ein PAK-Gehalt ermittelt, der als „leicht teerhaltig“ einzustufen ist.

Die Dächer der Wirtschaftsgebäude sind mit asbesthaltigen Platten ausgestattet, welche im Falle des Rückbaus als „besonders überwachungsbedürftige Abfälle“ gelten. Auf eine ordnungsgemäße Entsorgung ist hier zu achten.

5. Planungskonzeption

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es die Gesamtfläche einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Es besteht die Möglichkeit ein an das bestehende Verkehrsnetz gut angebundenes Wohngebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu entwickeln. Durch die Konzentrierung der Siedlungsentwicklung erfolgt ein besonders sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, da eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft vermieden wird.

5.2 Nutzungskonzept

Um dem Bedarf nach Eigenheimen gerecht zu werden und um einen einheitlichen Charakter des Gebietes zu wahren, wird für das gesamte Gebiet ein allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Eine überwiegende Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist aufgrund des Bestands in der näheren Umgebung hier nicht beabsichtigt. Daraus resultiert auch die Begrenzung der Anzahl der max. zul. Wohneinheiten von 2WE innerhalb des Gebietes und 4WE im zur Ortsmitte orientierten Bereich der Gomaringer Straße, wo sich auf der gegenüberliegenden Seite bereits Mehrfamilienhäuser befinden.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebung. Um dabei einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wurde eine Zwei-Geschossigkeit im Gebiet festgesetzt.

Damit möglichst kleine Grundstücke einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden können und trotzdem der offene Charakter des Gebietes gewahrt werden kann, soll in Teilbereichen des Wohnhofs die Realisierung von Kettenhäusern ermöglicht werden.

Aus den genannten Planungsgrundsätzen wurde somit eine Konzeption entwickelt, die sowohl der vorgegebenen Planungssituation als auch dem Konfliktvermeidungsgebot Rechnung trägt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Äußere Anbindung

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz: Gomaringer Straße, Bohlstraße, Brühlhofweg, Tulpen- und Nelkenweg.

Zur besseren Erreichbarkeit der Gebäude am Brühlhofweg wird extra auf halber Länge eine Begegnungsstelle für Pkw und Lkw auf dem nur 3,80 m breiten Brühlhofweg geschaffen. Die Anbindung der inneren Erschließung des Wohnhofes erfolgt an die Gomaringer Straße.

5.3.2 Innere Erschließung

Ein Stichweg erschließt den zentralen Wohnhof. Da dieser innerhalb des Wohngebietes neben der Erschließungsfunktion insbesondere Aufenthaltsfunktion übernehmen soll, wird die neue Verkehrsflächen als Mischfläche verkehrsberuhigt und niveaugleich ausgebaut.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Dies geschieht in Form von Garagen/Carports mit vorgelagerten Stellplätzen, entsprechend den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften. Im öffentlichen Bereich der inneren Erschließung ist die Möglichkeit für die Realisierung von 7 Stellplätzen gegeben.

5.3.4 Fuß- und Radwege

Die Anbindung des Gebietes an die bestehenden Strukturen soll gewährleistet sein. Deshalb ist eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Wohnhof zur Bohlstraße vorgesehen.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Baugebiets soll in einem Mischsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Gomaringer Straße bzw. die Kanäle in den jeweils zugeordneten Erschließungsstraßen entwässert. Der Schmutzwasserkanal innerhalb des Plangebietes ist in den öffentlichen Bereichen der Straße und des Wohnhofes zu führen und wird an den bestehenden Kanal in der Gomaringer Straße angeschlossen.

5.4.2 Niederschlagsentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht innerhalb des Planungsgebietes einer Versickerung zugeführt werden.

Durch entsprechende Sammelanlagen mit einer gedrosselten Ableitung soll jedoch eine verzögerte Einleitung in die örtliche Kanalisation erfolgen um das bestehende Kanalnetz zu entlasten.

5.4.3 Strom/Gas/Wasser

Das Plangebiet wird durch die im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen geführten Strom- und Wasserleitungen versorgt. Eine Gasleitung befindet sich in der Bohlstraße am nordöstlichen Rand des Plangebietes, so dass eine Gasversorgung durch den Versorgungsträger hergestellt werden kann.

5.5 Immissionsschutz

Bei den für das Gebiet relevanten Emissionsquellen handelt es sich um die beiden Straßen L 394 und L 384.

Der Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes kann die Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß einer überschläglichen schalltechnischen Untersuchung nach der Methode „Lange, gerade Straße“ einhalten. Die Beurteilungspegel liegen selbst im ungünstigsten Fall (52,1/43,4 dB T/N) unter den Orientierungswerten der DIN 18.005 (WA 55/45 dB T/N). Die Abschirmung durch die zwischen den Straßen und dem Baugebiet liegende Bebauung wurde dabei nicht berücksichtigt. Die Situation wird somit als unkritisch eingestuft.

5.6 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des Bebauungsvorschlags (Gestaltungsplan), sowie der Bestandsaufnahme und den Vorgaben des Grünordnungsplans (GOP) zu dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt. Neben der gestalterischen Einbindung bewirkt eine Begrünung eine qualitative Verbesserung des Lebensraumes.

Die Planung ist nach §1a BauGB als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, hätte teilweise ein Verzicht auf eine Planung erfolgen müssen. Eine Beachtung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden rechtfertigt jedoch den Eingriff, da durch die Planung an dieser Stelle wertvolle Flächen in der freien Landschaft nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Anhand des Grünordnungsplanes ist auf der Grundlage der Bestandserhebung und des vorliegenden Planungskonzeptes ermittelt worden, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen der zu erwartende unvermeidbare Eingriff minimiert oder ausgeglichen werden kann. Die Festsetzung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt nach diesen Vorgaben und beinhaltet sowohl Maßnahmen innerhalb als auch Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes.

Der GOP wurde nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellt, die darin aufgeführten landespflegerischen Zielvorstellungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

5.6.1 Eingriffsbewertung/ landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept

Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes ändert sich die Flächenverteilung des Gebietes wie folgt:

Tabelle 2: Flächenverteilung

Flächentyp	Bestand	Planung	Bilanz
Wiese	11.432 m ²	0 m ²	- 11.432 m ²
Obstwiese	175 m ²	0 m ²	- 175 m ²
Zier-/Nutzgarten	409 m ²	8.119 m ²	+ 7.710 m ²
Gehölze	142 m ²	o.A.	- 142 m ²
Öffentl. Grünfläche	0 m ²	327 m ²	+ 327 m ²
Schotterfläche	674 m ²	0 m ²	- 674 m ²
Gebäudefläche	1.324 m ²	5.412 m ²	+ 4.088 m ²
Versiegelte Fläche/Verkehrsfläche	819 m ²	1.117 m ²	+ 298 m ²
Summe	14.975 m ²	14.975 m ²	± 0

Die Flächenbilanz zeigt, dass der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen durch die Planung - gegenüber der Bestandssituation - deutlich zunimmt (+ 4.386 m²), während der Anteil an befestigten (geschotterten) Flächen (Lagerflächen) abnimmt (- 674 m²). Insofern beträgt die Zunahme an "Flächen mit unbedeutendem Biotopwert" insgesamt 3.712 m². Eine deutliche Abnahme ist auch bei der heute vorhandenen Wiesenfläche zu verzeichnen (- 11.432 m²), während der

Anteil der Gartenfläche insgesamt zunimmt (+ 7.710 m²). Bei der Bilanzierung der Gehölze ist zu berücksichtigen, dass durch die textlichen Festsetzungen Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet vorgegeben werden, die in der Flächenbilanz nicht berücksichtigt sind.

Legt man bei den vorhandenen großen/alten Obstbäumen je Baum 9 m² und bei den kleinen Bestandsbäumen 4 m² zugrunde, so ergibt sich ein Wert für den Gehölzbestand von zusätzlich 119 m² (insgesamt ca. 260 m²).

Die geplanten Bäume und Sträucher ergeben – legt man 5 m² je geplantem Baum und 2 m² je geplantem Strauch zugrunde – ca. 380 m². Insofern kann der Gehölzverlust innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der geplanten Erschließung und Bebauung werden im GOP schutzgutbezogen benannt, gleichzeitig werden dort auch Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.

Zusammenfassend werden im GOP folgende Aussagen getroffen:

Das Planungsgebiet wird heute zu großen Teilen als landwirtschaftliche Fläche genutzt und weist somit nur in Teilbereichen landschaftsökologisch wertvolle Strukturen auf.

Die geplanten Eingriffe im Planungsgebiet werden durch verschiedene landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden:

Wesentliche Konflikte - landespflegerische Maßnahmen - Festsetzungen zur Kompensation:

Konflikt	Auswirkungen	Landespflegerische Maßnahmen	Vorschläge für textliche und zeichnerische Festsetzungen des GOP	Übernahme in den Bebauungsplan
<p>1. Versiegelung / Überbauung von Boden</p>	<p>1.1 In Bereichen, die nicht aufgrund der heutigen Nutzung als Lagerfläche/ Straße/Gebäude vorbelastet sind, Verlust der im biologischen Sinne produktiven oberen Bodenschicht; irreversible Schädigung der Funktionen des Bodens</p>	<p>1.1.1 Wiederherstellung der Bodenfunktion im Bereich heutiger Lagerflächen / Gebäude / Straßen, die zukünftig Freiflächen / Gärten sind</p> <p>1.1.2 Wahl begrünbarer Befestigungsmaterialien im Bereich geplanter Stellplätze</p> <p>1.1.3 Festsetzen des maximalen Anteils an befestigten Flächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen, Verzicht auf Versiegelungsflächen innerhalb der privaten Grünflächen</p> <p>1.1.4 Festsetzen von Dachbegrünung für flache und flach geneigte Dächer</p>	<p>Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum sollen mit einem offenen begrünbaren Belag hergestellt werden.</p> <p>Die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum sollen mit einem offenen begrünbaren Belag hergestellt werden.</p> <p>Dachflächen von Garagen sind zu begrünen. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>Übernahme als örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO (s. Teil A II, Punkt 2.2.1 der örtl. Bauvorschriften)</p> <p>Übernahme als Hinweis unter Teil A IV, Punkt 6, Empfehlungen und Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.</p> <p>Übernahme als Hinweis unter Teil A IV, Punkt 6, Empfehlungen und Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.</p> <p>Übernahme als planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. Teil A I, Punkt 1.8.2 der planungsrechtlichen Festsetzung</p>

		1.1.5 Pflanzbindung für Neuanpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Obstgehölzen) innerhalb der privaten Freiflächen	Je angefangene 100 m ² versiegelte Grund- stückfläche (Gebäude und befestigte Fläche) sind mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (2. Ordnung, z.B. Obstbaum) und 2 Sträucher gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Ermittlung der versiegelten Flächen sind die Flächen mit offenen Oberflächenbefestigungen und Materialien nicht anzurechnen	Übernahme als planungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, (s. Teil A I, Punkt 1.8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
		1.1.6 Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum	Im Bereich der Park- und Stellplätze sind Baumpflanzungen gemäß Planeintrag durchzuführen (siehe Gehölzartenliste im Anhang). Die Baumstandorte können hier innerhalb der jeweiligen Flächen verändert werden. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.	Übernahme als planungsrechtl. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Die zum derzeitigen Planungsstand zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen des Ausbaus noch verändert werden. Die textliche Festsetzung gewährleistet einen Spielraum bezüglich des genauen Standortes nicht jedoch hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume. (s. Teil A I, Punkt 1.8.3 der planungs- rechtlichen Festsetzungen)
1.2 Erhöhung des oberirdischen Abflusses		1.2.1 weitgehend mögliche Versickerung des anfallenden Oberflächen- wassers im Plangebiet	Bodenverhältnisse erlauben keine Versickerungseinrichtungen, daher Zusammenwirken von Zisternen und Rückhalteraum empfohlen	Übernahme in örtlicher Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 (s. Teil A - II, Punkt 2.5 der örtlichen Bauvorschrift)
1.3 Veränderung des Mikroklima		1.3.1 Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) im Straßenraum	Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum s. u. 1.1.6	Festsetzung s. u. 1.1.6

		1.3.2 Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) innerhalb der Grünfläche	Im Bereich der Grünfläche sind Baumpflanzungen gemäß Planeintrag durchzuführen (siehe Gehölzartenliste im Anhang). Die Baumstandorte können hier innerhalb der Fläche verändert werden. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Gärtnerisches Anlegen und Unterhalten der Grünfläche.	Übernahme als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. Teil A 1, Punkt 1.8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
2. Verlust von Obstbäumen	2.1 Verlust der Biotopfunktion des Gehölzbestandes	Pflanzbindung für Neuanpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Obstgehölzen) innerhalb der privaten Freiflächen	Pflanzbindung für Neuanpflanzungen s.u. 1.1.5	Festsetzung s.u. 1.1.5
	2.2 Verlust der klimatischen Ausgleichs- funktion der Gehölze	Baumpflanzungen im Straßenraum sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche	Baumpflanzungen im Straßenraum sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche s.u. 1.3.1/1.3.2	Festsetzung s.u. 1.3.1/1.3.2
3. Verlust von Wiesenflächen mit mittlerem Biotopwert	3.1 Verlust der Biotopfunktion der Vegetationsstrukturen	Pflanzen von Gehölzbeständen im Planungsgebiet gemäß Planeintrag	Pflanzbindung für Neuanpflanzungen s.u. 1.1.5	Festsetzung s.u. 1.1.5
		Begrünen der nicht befestigten Flächen im Straßenraum	Wahl offener begrünbarer Befestigungs- materialien im Bereich geplanter Stellplätze s.u. 1.1.2	Hinweis s.u. 1.1.2
		Gärtnerische Anlage der privaten Grünflächen	Gärtnerische Anlage der privaten Grünflächen s.u. 1.1.1	Festsetzung s.u. 1.1.1

5.6.2 Festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan

Die unter 5.6.1. genannten Maßnahmen werden als Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Da mit diesen Maßnahmen der Eingriff nicht voll kompensiert werden kann, ist eine Zuordnung von Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Deshalb werden Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung eines Feuchtbiotops) auf einer gemeindeeigenen Sammelausgleichsfläche im Gewann „Spund“ (Flurstücke-Nr. 4650 und teilweise 4651) in einem Flächenumfang von ca. 2.500 m² als Maßnahmen zum Ausgleich herangezogen und dem Bebauungsplan „Brühlhof“ zugeordnet. Die Planung der Ausgleichsfläche ist bereits erfolgt, die Maßnahme befindet sich in Ausführung. Von den insgesamt vorhandenen 12.000 m² Ausgleichsfläche werden dem Bebauungsplan „Brühlhof“ 2.500 m² zugeordnet.

Dem Bebauungsplan „Ehrenberg I“ wurden bereits 1.000 m² als Kompensationsmaßnahme für Straßenbaumaßnahmen zugeordnet, so dass noch 8.500 m² anderen Maßnahmen zur Verfügung stehen und dem Ökokonto als Guthaben verbucht werden können. (siehe Anhang 2 des GOP).

Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha, befindet sich zwischen der Gomaringer- und Bohlstraße, wird westlich vom Brühlhofweg begrenzt, grenzt östlich an Tulpen- und Nelkenweg an und beinhaltet die Flurstücke Nr. 527, 527/3 und 528. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 500

2. Gestaltung baulicher Anlagen

Der Straßenraum im Bereich des Wohnhofes wird durch die giebelständigen Kettenhäuser und Einfamilienhäuser mit ihrem kleinmaßstäblichen, idyllischen Charakter geprägt. Die übrige Bebauung soll durch eine niedrigere bergseitige Traufhöhe eine optimale Sonneneinstrahlung für die dahinterliegenden Gebäude gewährleisten und starke Verschattungswirkung vermeiden. Ergänzend erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Dachneigungen berg- und talseitig. Dadurch wird insbesondere in der Bohlstraße auch der Übergang an den Maßstab der gegenüberliegenden eingeschossigen Bebauung hergestellt.

Die Zwei-Geschossigkeit der Gebäude mit entsprechend festgesetzter Traufhöhe und Dachneigung soll eine Nutzung des Obergeschosses ermöglichen.

Satteldächer als ortstypische Dachform gewährleisten eine Einbindung in die Umgebung. Ein Versetzen des Firstes im Bereich der größeren Randgrundstücke wird zugelassen, um eine zusätzliche Belichtungsmöglichkeit zu eröffnen. Eine weitere Zergliederung der Dachlandschaft durch Dacheinschnitte oder Dachaufbauten soll jedoch vermieden werden.

Die leichte Hanglage sowie die Orientierung des Geländes ermöglichen eine Ausrichtung der Gebäude, welche die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Durch entsprechende Festsetzung der Dachneigung soll dieser Aspekt bei der Gebäudeplanung gefördert werden.

Bei der Wahl der Dacheindeckung soll ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet sein. Aus diesem Grund sind die Materialien und Farben begrenzt.

Um die städtebauliche Prägnanz der Hauptgebäude hervorzuheben und die Offenheit des Gebietes zu wahren, sollen die Garagen/Carports möglichst niedrig gehalten werden (Flachdach/ flach geneigtes Dach), weshalb hier Einschränkungen bzgl. Dachform/-neigung erfolgen.

Zur Vermeidung von störenden Reflexionen werden vollflächige Wandbekleidungen aus Metall für die Garagen ausgeschlossen.

3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur einheitlichen grünordnerischen Gestaltung der Straßenräume und der Gartenbereiche zueinander, sowie um einen offenen und übersichtlichen Charakter des Gebietes zu wahren, wurden Gestaltungsvorschläge aus dem Grünordnungsplan übernommen.

4. Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen soll auf Niederspannungsfreileitungen im Gebiet verzichtet werden.

5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Um den erfahrungsgemäß hohen Stellplatzbedarf in Einfamilienhausgebieten abzudecken und die öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig mit ruhendem Verkehr zu belasten, wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erforderlich.

6. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um das vorhandene Kanalnetz bei starken und länger anhaltenden Niederschlägen zu entlasten ist eine Verzögerung der Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Dabei sollen im Bereich der vorhandenen Erschließung Rückhalteräume auf den Grundstücken geschaffen werden, welche auch zur Gartenbewässerung genutzt werden können. Die Kombination von Rückhaltung durch gedrosselten Abfluß (DN 20; 1 % Gefälle) für ein Volumen von min. 2 m³ mit einer Zisterne (dauerhafte Sammlung von Niederschlagswasser) darf nicht dazu führen, dass das Rückhaltewolumen unter 2 m³ sinkt.