



Gemeinde Zweiflingen

Ortsteil Friedrichsrue

Bebauungsplan „Friedrichsrue Mitte“ nach § 13a BauGB mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schönauer Holz“

Bauleitplanung

Entwurf
16.07.2026

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Heilbronn
Oststraße 123
74072 Heilbronn
Tel. +49 7131 9165-0
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZWE26012

Gemeinde Zweiflingen, Ortsteil Friedrichsruhe

Bebauungsplan „Friedrichsruhe Mitte“ nach 13a BauGB mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes
„Schönauer Holz“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	4
1 Anlass der Planung	5
2 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3 Bebauungsplanverfahren	6
4 Lage und Größe des Plangebietes	7
5 Bestand	8
6 Städtebauliches Konzept	9
6.1 Bauungskonzept	9
6.2 Verkehrliche Erschließung	10
6.3 Technische Erschließung	10
7 Übergeordnete Planungen	11
7.1 Regionalplan	11
7.2 Flächennutzungsplan	13
8 Schutzvorschriften und Restriktionen	14
8.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	14
8.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	14
8.3 Landschaftsschutzgebiete	14
8.4 Gesetzlich geschützte Biotop	14
8.5 Denkmalschutz	14
8.6 Gewässerschutz	15
8.6.1 Offene Gewässer	15
8.6.2 Wasserschutzgebiete	15
8.7 Hochwasserschutz/Starkregenereignisse	15
8.8 Wald	16
8.9 Altlasten	16
8.10 Kampfmittel	16
9 Gutachten und Untersuchungen	16
9.1 Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	16
9.2 Baugrundgutachten	17

9.3	Schleppkurvenuntersuchung	17
9.4	Niederschlagswasserbewirtschaftung	18
10	Beschreibung der Umweltauswirkungen	19
10.1	Allgemeine Vorschriften	19
10.2	Artenschutzrechtliche Vorschriften	20
10.3	Fazit	20
11	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
11.1	Teilaufhebung	21
11.2	Art der baulichen Nutzung	22
11.3	Maß der baulichen Nutzung	22
11.3.1	Grundflächenzahl	23
11.3.2	Zahl der Vollgeschosse	23
11.3.3	Gebäudehöhe	23
11.4	Nebenanlagen	24
11.5	Bauweise	24
11.6	Überbaubare Grundstücksflächen	24
11.7	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	25
11.8	Stellung der Gebäude	25
11.9	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	25
11.10	Zahl der Wohnungen	26
11.11	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	26
11.12	Maßnahmen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	27
11.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
11.14	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	28
11.15	Pflanzgebote	29
11.15.1	Straßenbegleitende Einzelbäume	29
11.15.2	Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken	29
11.15.3	Flächenhaftes Pflanzgebot „pfg1“	29
11.15.4	Dachbegrünung	30
12	Örtliche Bauvorschriften	30
12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	30
12.1.1	Fassadengestaltung	30
12.1.2	Dachgestaltung und Dacheindeckung	30
12.2	Einfriedungen	31
12.3	Werbeanlagen	32

12.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	32
12.5	Zahl der Stellplätze	32
12.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	32
12.7	Stützmauern und Stützkonstruktionen	32
12.8	Ordnungswidrigkeit.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
13	Städtebauliche Kenngrößen.....	32

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
 - Habitatpotenzialanalyse
 - Baugrundgutachten

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 20)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1 Anlass der Planung

Ausgangspunkt der Planung ist das Entwicklungsinteresse an dem zentral im Ortskern von Friedrichsruhe gelegenen Flurstück Nr. 50. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche weist aufgrund ihrer integrierten Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ein hohes Potenzial für eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung auf. Ziel der Planung ist es, auf dem Grundstück rund 12 Bauplätze für Einfamilienwohnhausbebauung zu schaffen und damit die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale effizient zu nutzen.

Durch die vollständige Einbindung in die bestehende Umgebungsbebauung eignet sich das Areal in besonderem Maße zur Innenentwicklung. Es eröffnet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum in einem bereits erschlossenen Siedlungsgefüge zu schaffen und vorhandene Infrastrukturen sinnvoll mitzunutzen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird damit bewusst eine Entwicklung im Innenbereich statt im Außenbereich verfolgt. Die Planung trägt somit dazu bei, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden und die bauliche Entwicklung auf bereits erschlossene und integrierte Standortpotenziale zu konzentrieren.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Vorgesehen ist, die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche auf dem Flurstück der Gemeinde Zweiflingen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB einer Wohnnutzung zuzuführen.

2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedrichsruhe Mitte“ grenzt direkt an den Bebauungsplan „Schönauer Holz“. Im Zufahrtsbereich (Flurstück Nr. 2) zum Flurstück Nr. 50 ist in diesem Bebauungsplan bislang eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Um eine geordnete Erschließung sicherzustellen, wird die Festsetzung in diesem bestehenden Bebauungsplan aufgehoben und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

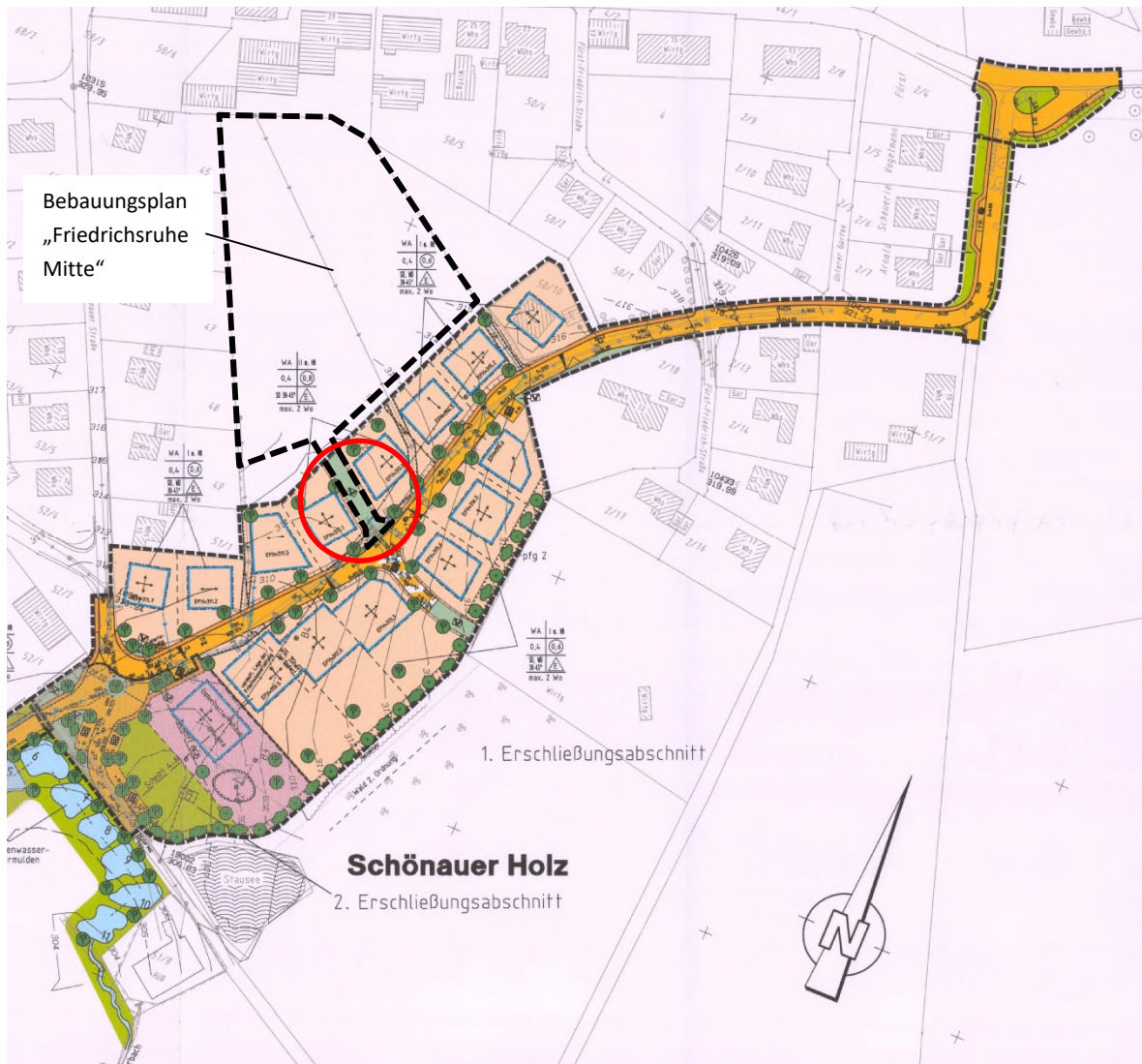


Bild 1: Ausschnitt des Bebauungsplanes „Schönaauer Holz“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedrichsruhe Mitte“, unmaßstäblich

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da eine im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².
- Die Planung dient der Nachverdichtung innerörtlicher Flächen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergeben sich folgende verfahrensbezogene Besonderheiten und Erleichterungen:

- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.
- Die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB entfällt.
- Von einer gesonderten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann abgesehen werden.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird eine effiziente und zeitnahe Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ermöglicht, wodurch die angestrebte städtebauliche Entwicklung zügig umgesetzt werden kann.

4 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichsruhe Mitte“ liegt innerhalb der Gemeinde Zweiflingen und umfasst vollständig das Flurstück 50 sowie teilweise das Flurstück 2 (Allee). Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 8.262 m² (ca. 0,83 ha).

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Friedrichsruhe und ist allseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Abgrenzungsplan vom 16.07.2026 (siehe Bild 2).

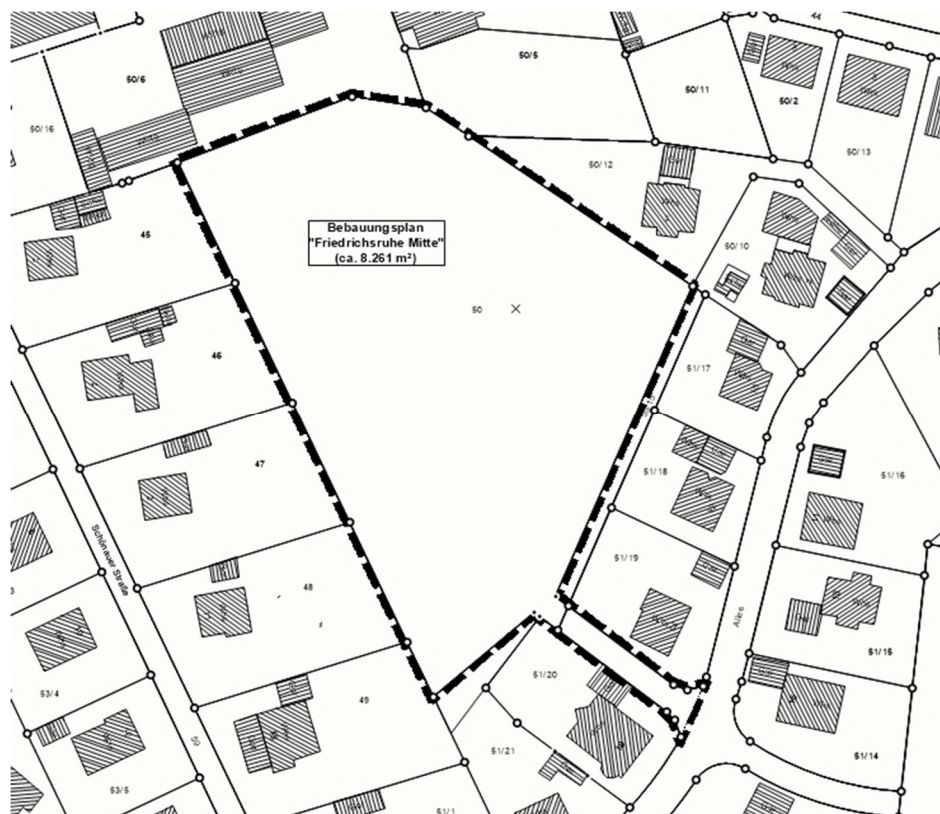


Bild 2: Abgrenzungsplan vom 16.07.2026, BIT Stadt + Umwelt, unmaßstäblich, genordet

5 Bestand

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Friedrichsruhe und ist vollständig in bestehende Bebauungsstrukturen eingebettet. Die nähere Umgebung wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, ergänzt durch kleinere Dienstleistungsangebote sowie ortstypische Hofstellen. Die vorhandene Bebauung besteht vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, die überwiegend in offener Bauweise angeordnet sind.

Das Areal wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine weitgehend ebene, unbebaute Fläche, die aktuell als Ackerland, insbesondere für den Maisanbau, dient. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die derzeitige Nutzung ist als typische, historisch gewachsene innerörtliche Freifläche zu bewerten.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf und fällt dabei um etwa 5,50 m von 319,00 m ü. NN auf 313,50 m ü. NN ab.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich, Online-Kartendienst des LUBW, genordet



Bild 4: Plangebiet mit umgebender nördlicher Bebauung



Bild 5: Zufahrtsbereich auf Flst. Nr. 2

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungskonzept

Die städtebauliche Grundidee ist die Entwicklung eines kleinteilig strukturierten Wohngebiets, das sich behutsam in die bestehende Bebauung einfügt und diese sinnvoll ergänzt. Eine aufgelockerte Struktur, prägende Grünräume sowie eine klare Erschließung bilden dabei die Grundlage für ein ruhiges und hochwertiges Wohnumfeld.

Vorgesehen ist eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern, wodurch eine geringe bauliche Dichte und eine gute Durchgrünung des Gebiets erreicht werden. Die Gebäude erhalten extensiv begrünte Flachdächer, die neben einer zurückhaltenden gestalterischen Wirkung insbesondere ökologische Funktionen übernehmen, etwa zur Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Die Anordnung der Baukörper orientiert sich überwiegend an der Erschließungsstraße und trägt so zu einem klar strukturierten Straßenraum bei. Gleichzeitig ermöglicht die festgesetzte Lage der Baukörper ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken sowie die Ausbildung privater Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Insgesamt bildet das Konzept die Grundlage für eine nachhaltige, ortsbildverträgliche und familienfreundliche Wohnentwicklung. Die Festsetzungen gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung und tragen zugleich zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds bei.



Bild 6: Städtebauliches Konzept, BIT Stadt + Umwelt, 26.06.2026, unmaßstäblich, genordet

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße, die an die Ortsstraße „Allee“ angebunden wird. Im zentralen Bereich der Stichstraße ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen, die dem Wenden des Anwohnerverkehrs sowie von Rettungs- und Müllfahrzeugen dient und eine geordnete Erschließung sicherstellt. Ergänzend werden fünf öffentliche Stellplätze vorgesehen, die dem ruhenden Verkehr, insbesondere dem Besucherverkehr, dienen.

Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist durch die geplanten Erschließungsanlagen sichergestellt

6.3 Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation kann über die bestehenden Netze in der angrenzenden Ortsstraße „Allee“ gewährleistet werden. Die Regen- und Schmutzwasser- und Mischwasserkanäle werden im Rahmen der Erschließungsplanung hergestellt und an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist durch die geplanten Erschließungsanlagen sichergestellt.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Regen- oder Mischwasserkanal eingeleitet werden. Es ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu verwenden soweit dies technisch möglich und wasserrechtlich zulässig ist.

7 Übergeordnete Planungen

7.1 Regionalplan

Friedrichsruhe ist ein Ortsteil innerhalb der Gemeinde Zweiflingen. Diese befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, der seit dem 03. Juli 2006 rechtsverbindlich ist.

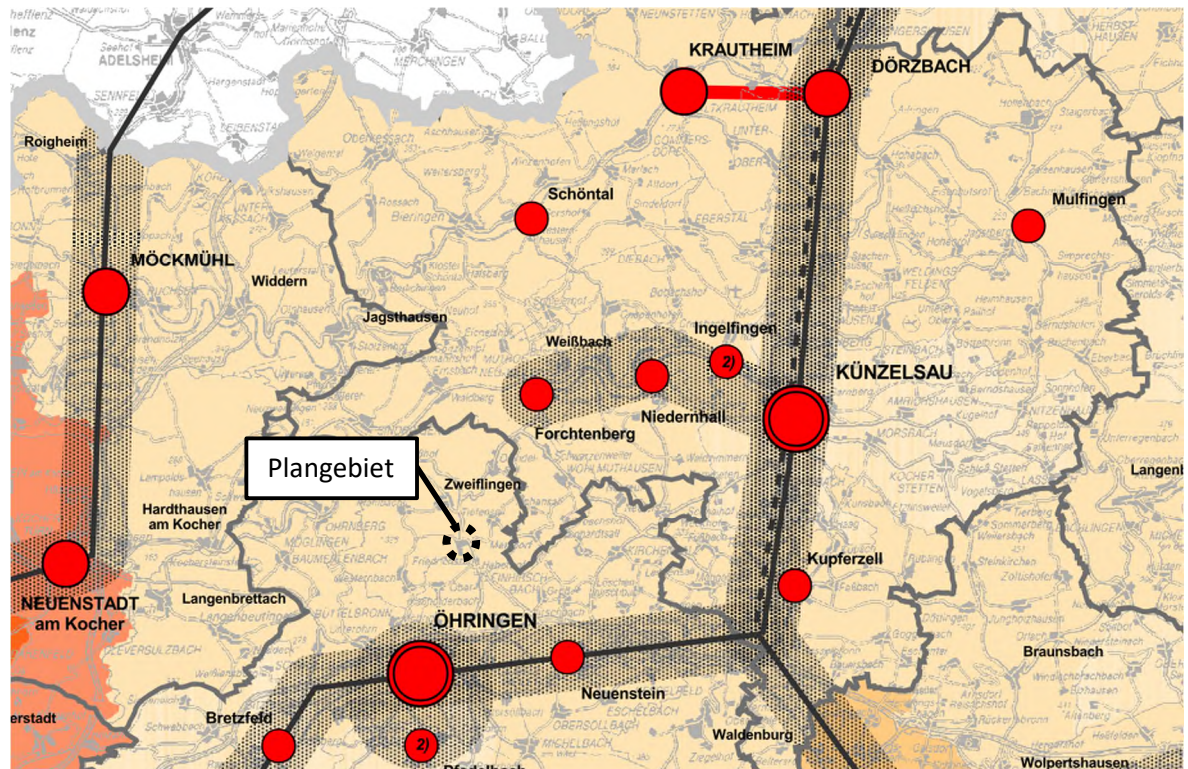


Bild 7: Auszug aus der Strukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

In der Strukturkarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ ist die Gemeinde Zweiflingen keiner zentralörtlichen Funktion zugeordnet. Sie befindet sich außerhalb einer Entwicklungsachse, liegt aber dennoch geografisch günstig zwischen den Mittelzentren Öhringen und Künzelsau. Ergänzend sind in der näheren Umgebung die Kleinzentren Forchtenberg im Norden sowie Neuenstein im Süden zu nennen (siehe Bild 7).

Nach der Raumstrukturkarte befindet sich der Ort Friedrichsruhe im ländlichen Raum im engeren Sinn (siehe Bild 7). Nach Plansatz 2.1.3.2 gilt

- N (2) Die demographische, soziale und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im Ländlichen Raum weiterhin positiv und nachhaltig fortsetzen. Dabei sollen die charakteristischen großflächigen und zusammenhängenden Freiräume gesichert werden.

- N (3) Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre Aufgaben bei Naturschutz und Landschaftspflege auf Dauer erfüllen können.

Die Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich der Innenentwicklung steht den Vorgaben nicht entgegen.

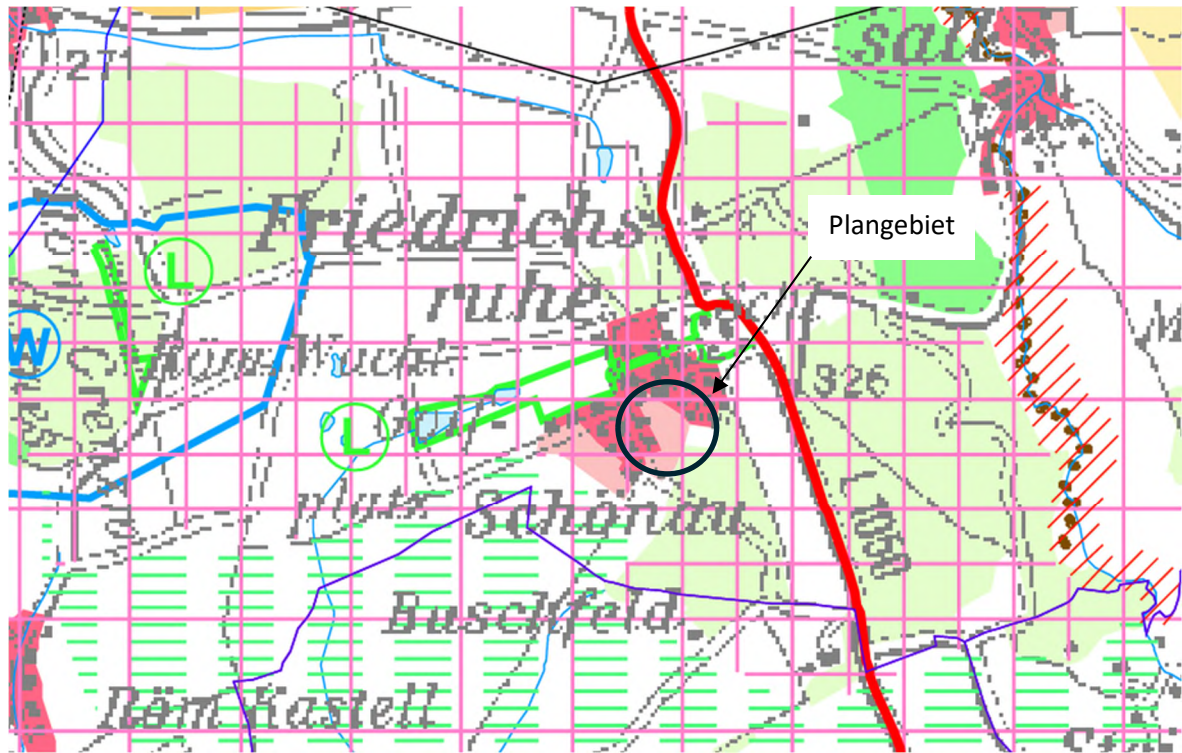


Bild 8: Ausschnitt Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

Die Plangebietsfläche ist im gültigen Regionalplan Heilbronn-Franken als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (N) dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung grundsätzlich den Zielsetzungen der regionalplanerischen Steuerung, die eine vorrangige Entwicklung von Wohnnutzungen sowie eine ergänzende Mischung aus wohnverträglichen Nutzungen vorsieht.

Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet als Vorrangsbereich für Erholung (VBG) dargestellt. Diese Flächen dienen insbesondere der wohnungsnahen Erholung, der landschaftlichen Aufwertung sowie der Sicherung von Freiraumfunktionen (siehe Bild 8). Nach Plansatz 3.2.6.1 gilt

- Z (2) Die Vorranggebiete für Erholung sollen als vorbildliche Erholungslandschaften erhalten und entwickelt werden. Natur- und erholungsbezogene Nutzungen haben Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Raumnutzungen sind auf die Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung und die Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren baulichen und landschaftlichen Denkmälern auszurichten. Die Nutzbarkeit für Zwecke der Erholung ist zu verbessern. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit den Erholungszwecken nicht vereinbar sind.

- G (3) Die Vorranggebiete für Erholung sind für die landschaftsbezogene Erholung auszustatten. Hierfür eignen sich in besonderem Maße Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie sonstige Maßnahmen, die dem Charakter des Gebietes entsprechen und die in der Lage sind die Bedeutung als Erholungsschwerpunkt zu erhöhen.

Die geplante Entwicklung eines Wohngebiets steht insgesamt im Einklang mit den Darstellungen der Raumnutzungskarte. Zwar liegt das Plangebiet wie der gesamte Ort Friedrichsruhe innerhalb eines Vorranggebiets für Erholung; aufgrund der vollständig innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden baulichen Prägung besitzt der Bereich jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die geplante Wohnbebauung führt daher zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsnutzung. Ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 LplG ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Vielmehr trägt die Planung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in innerörtlicher Lage bei. Die Ziele der Raumordnung werden dabei berücksichtigt und das Vorranggebiet in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan konkretisiert die übergeordneten Darstellungen der Raumnutzungskarte und entwickelt diese im Sinne der kommunalen Zielsetzungen sachgerecht fort.

7.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Öhringen -Pfedelbach - Zweiflingen ist das Plangebiet derzeit als Fläche für Landwirtschaft bzw. Weinbau dargestellt (siehe Bild 9).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein gesonderter Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist hierfür nicht erforderlich, da Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden können, bevor der Flächennutzungsplan angepasst ist. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss im Wege der Berichtigung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

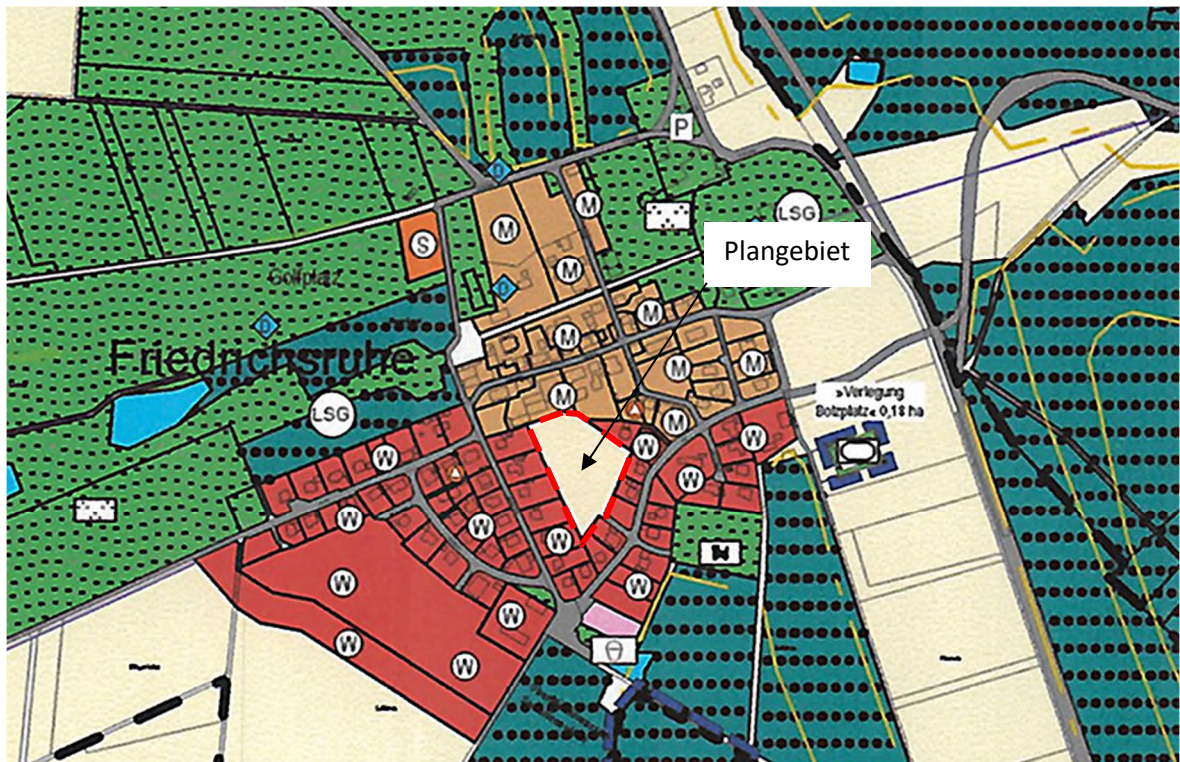


Bild 9: Ausschnitt 1. Änderung der 4. Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

8.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werde auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

8.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

8.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

8.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

8.6 Gewässerschutz

8.6.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer

8.6.2 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

8.7 Hochwasserschutz/Starkregenereignisse

Auszüge aus den Starkregenkarten der LUBW zeigen, dass innerhalb des Plangebietes Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s und Überflutungstiefen von bis zu 50 cm auftreten können (Szenario „außergewöhnlich, verschlammte“, siehe Bild 10 und 11). Dabei breiten sich anfallende Wassermengen überwiegend in topografisch tiefer gelegenen südlich Bereich der Plangebietes aus. Somit sind Teilbereiche des Plangebiets minimal betroffen.

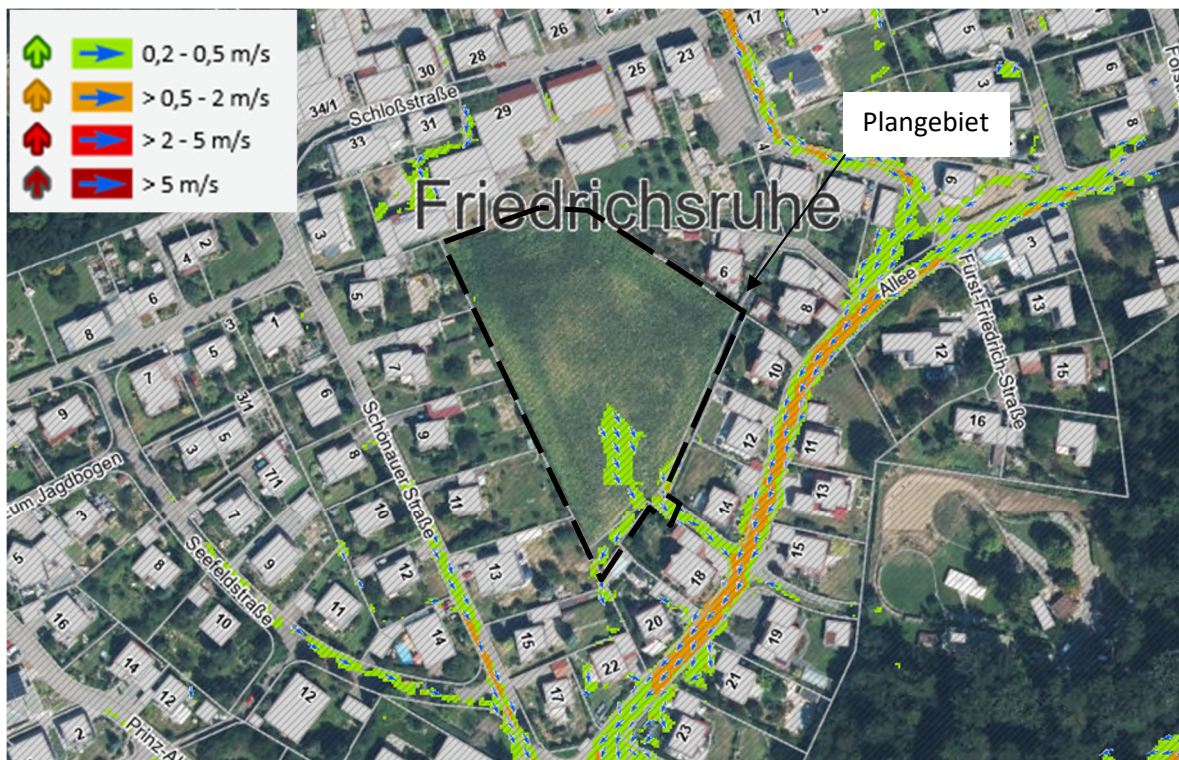


Bild 10: Auszug Starkregenkarte LUBW, Fließgeschwindigkeit (außergewöhnlich, verschlammte), unmaßstäblich

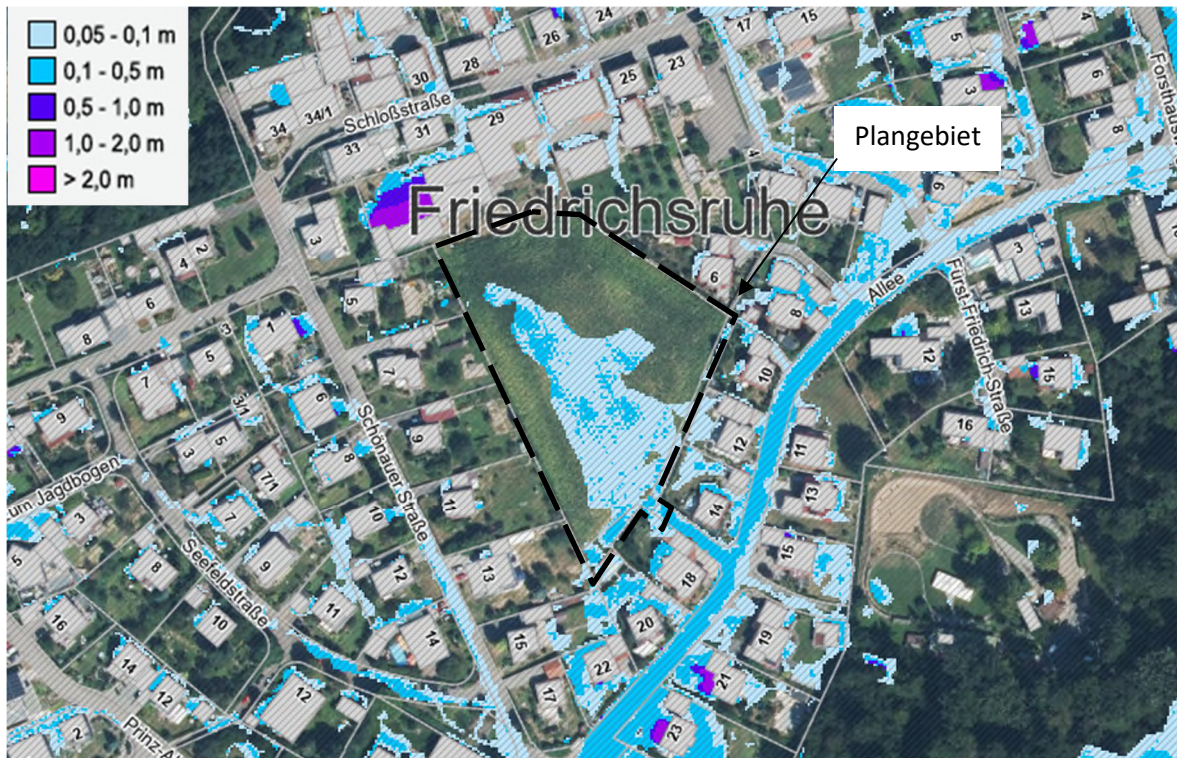


Bild 11: Auszug Starkregenkarte LUBW, Überflutungstiefe (außergewöhnlich, verschlammte), unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überflutungsflächen eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100). Auch im Falle eines Extremhochwassers (HQExtrem) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überschwemmungen im Plangebiet zu erwarten.

8.8 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8.10 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

9 Gutachten und Untersuchungen

9.1 Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und weist aufgrund der bisherigen Nutzung als Maisacker sowie der überwiegend strukturarmen Umgebung nur ein geringes Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten auf. Geeignete Lebensräume für Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Schmetterlingsarten und xylobionte Käfer sind im Plangebiet selbst nur in sehr eingeschränktem Umfang bzw. nicht vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist daher insgesamt als gering einzustufen.

Für häufige und störungsunempfindliche Siedlungsarten der Vögel sowie potenziell vorkommende Fledermäuse sind im Zuge der Umsetzung jedoch vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Hierzu zählen insbesondere der Schutz potenzieller Brut- und Nistplätze, die Beschränkung von Gehölzentfernungen auf die Wintermonate sowie eine bauzeitliche Einschränkung auf Tagesstunden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

9.2 Baugrundgutachten

Das Baugrundgutachten wurde vom Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen erstellt. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde festgestellt, dass der Untergrund im Plangebiet oberflächennah aus Mutterboden und teilweise aus Auffüllungen besteht; darunter folgen überwiegend steife bis halbfeste Tone und Schluffe des Lettenkeupers. Grundwasser wurde bei den Bohrungen nicht dauerhaft angetroffen, jedoch ist lokal und temporär mit Schicht- und Sickerwasser zu rechnen.

Der Baugrund ist für die Erschließung grundsätzlich geeignet, erfordert jedoch aufgrund der anstehenden bindigen, frostempfindlichen Böden und der vorhandenen Auffüllungen geotechnische Maßnahmen. Insbesondere sind für Straßen- und Leitungsbau sowie für die Gründung der Gebäude Bodenaustausch, Verdichtung und gegebenenfalls Wasserhaltungs- bzw. Dränmaßnahmen vorzusehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der Böden nur eingeschränkt bzw. nicht geeignet.

Die orientierenden chemischen Untersuchungen ergaben keine schädlichen Belastungen; das anstehende Material kann nach den vorliegenden Ergebnissen grundsätzlich verwertet werden. Insgesamt wird das Baugebiet aus geotechnischer Sicht als erschließbar beurteilt, sofern die Empfehlungen des Baugrundgutachtens bei der weiteren Planung und Ausführung berücksichtigt werden.

9.3 Schleppkurvenuntersuchung

Die vorliegende Schleppkurvenuntersuchung (Siehe Bild 12) für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug dient dem Nachweis, dass die geplante Erschließungsanlage einschließlich des Wendebereichs sicher befahren werden kann. Die Untersuchung zeigt, dass das Fahrzeug die Verkehrsflächen innerhalb der vorgesehenen Straßenraumgeometrie nutzen und den Wendevorgang ohne Inanspruchnahme angrenzender Grundstücksflächen durchführen kann. Aufgrund der gespiegelten Geometrie der Wendeanlage erfolgt das Wenden des Müllfahrzeugs gegen die Fahrtrichtung. Damit ist die ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets aus verkehrlicher Sicht gewährleistet.

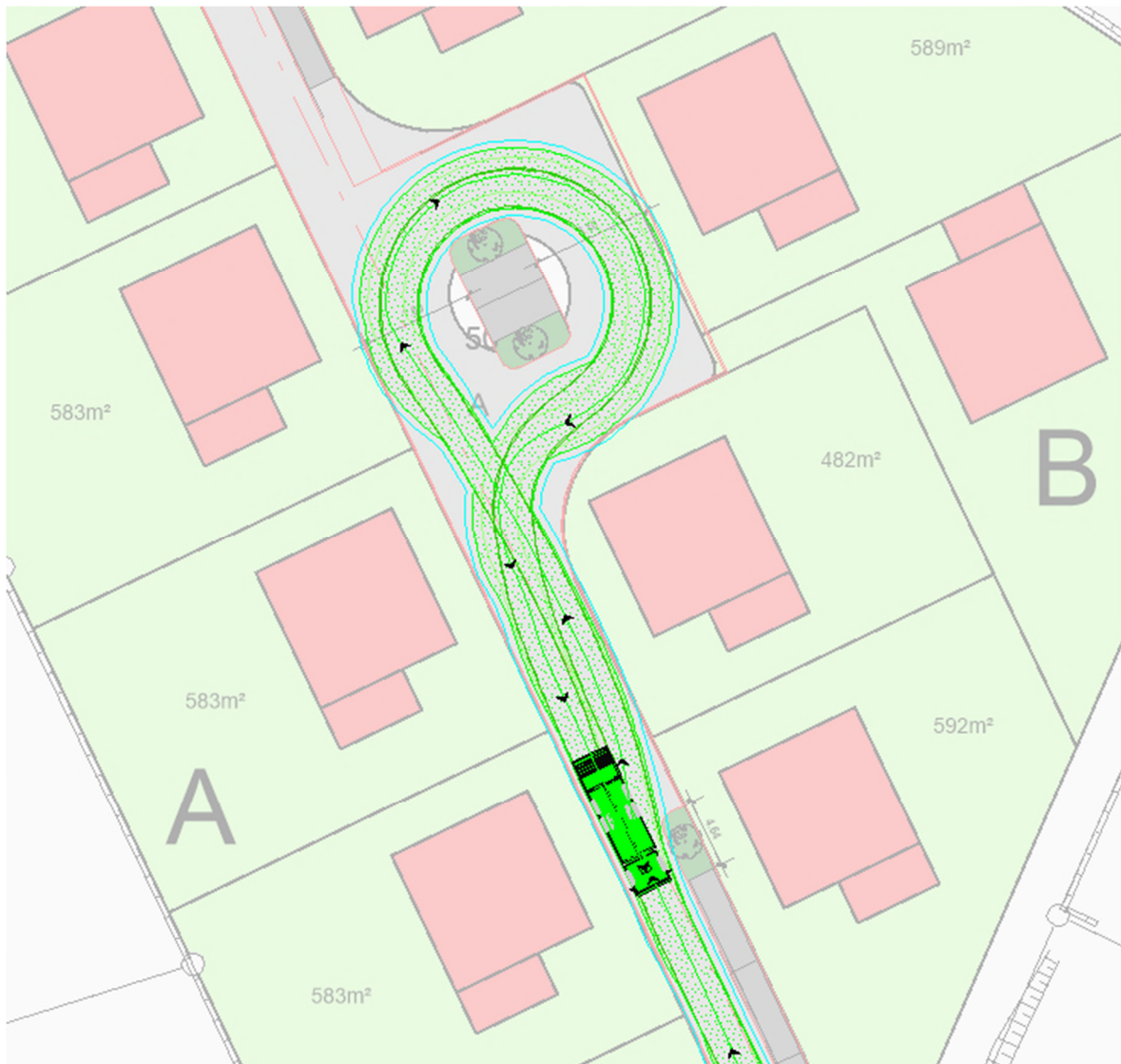


Bild 12: Schleppkurvenuntersuchung mit dreiachsigen Müllfahrzeug, BIT Ingenieure, 29.04.2026, unmaßstäblich

9.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Ziel der Planung ist es, den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet weitestgehend zu erhalten und die durch Bebauung und Versiegelung bedingten hydrologischen Veränderungen so gering wie möglich zu halten. Im Sinne einer wasserbewussten, klimaangepassten und abflussminimierenden Siedlungsentwicklung werden daher Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt, die insbesondere die Funktionen Verdunstung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung stärken.

Zur Sicherstellung eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts sind auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Hierzu ist je Grundstück eine Rückhalteeinrichtung mit Drosselabfluss herzustellen, sodass das von den Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser zurückgehalten und nur in gedrosselter Form abgegeben wird. Maßgebend ist dabei, dass aus dem Gebiet künftig bei einem 5-jährigen Regenereignis nicht

mehr Niederschlagswasser abfließen darf als im Bestand bei einem 1-jährigen 15-Minuten-Regenereignis; für das geplante Neubaugebiet ergibt sich hieraus ein zulässiger Abfluss von 9 l/s für das gesamte Plangebiet.

Ergänzend hierzu wird das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über eine Schotterrigole bzw. vergleichbare Retentions- und Versickerungseinrichtung zurückgehalten. Die Ableitung erfolgt dabei bevorzugt über eine mulden- bzw. baumstandortbezogene Versickerung mit anschließendem Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal. Durch diese Kombination aus dezentraler Rückhaltung, Versickerung und kontrollierter Einleitung wird der Oberflächenabfluss reduziert, die Abflussspitzen gekappt und die hydraulische Belastung des Regenwasserkanal minimiert.

Die Straßenentwässerung wird zudem so ausgebildet, dass das Niederschlagswasser vorrangig den Baumstandorten zugeführt wird und dort zur Bodenpassage, Verdunstung und Grundwasserneubildung beitragen kann. Ein Überlauf in das Kanalsystem ist erst nach ausgeschöpfter Aufnahmekapazität der Vegetations- und Versickerungsflächen zulässig. Zum Schutz der Gehölzbestände und Baumstandorte ist auf den Einsatz von Streusalz im betroffenen Straßenraum zu verzichten.

Aufgrund der eingeschränkten Versickerung tragen weitere Festsetzungen wie die extensive Dachbegrünung, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen, die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen sowie Pflanzgebote zur Entwicklung und Sicherung leistungsfähiger Vegetationsstrukturen dazu bei, das Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet zu belassen. Dadurch werden Verdunstung und Retention gefördert, der Abflussbeiwert reduziert und das Gebiet hinsichtlich seines Wasserhaushalts an den unversiegelten Ausgangszustand angenähert.

Die vorgesehenen Maßnahmen leisten zugleich einen Beitrag zur Überflutungsvorsorge, zur Minderung von Starkregenfolgen, zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie zur Verbesserung des kleinklimatischen Wirkungsgefüges im Plangebiet.

10 Beschreibung der Umweltauswirkungen

10.1 Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung für künftige Generationen miteinander in Einklang bringt. Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung ist sicherzustellen. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln; die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und fortzuentwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gilt die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht; die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- beziehungsweise Wasserbehörde zu informieren. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in den Boden ausgeschlossen werden..

10.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Maßgeblich ist, ob die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Standorten geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Bei der Durchführung von Rodungs- und Gehölzarbeiten sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten; Gehölzentnahmen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen.

10.3 Fazit

Durch die geplante Entwicklung kommt es zu einer Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnzwecken. Die Planung führt zwar zu einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche, bleibt jedoch aufgrund des geringen Umfangs, der vorhandenen Vorprägung sowie der vorgesehenen Grün- und Pflanzmaßnahmen insgesamt vertretbar.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Vielmehr wird eine innerörtliche Baufläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt, wodurch zusätzlicher Wohnraum in integrierter Lage geschaffen wird. Die entstehenden Beeinträchtigungen während der Bauphase sind zeitlich begrenzt und im Rahmen der üblichen baubedingten Auswirkungen zu bewerten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der vorhandenen Strukturarmut nur ein geringes ökologisches Wertpotenzial auf. Besondere oder streng geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die Planung führt zwar zu einem Verlust der offenen Freifläche, durch die vorgesehenen Grün- und Pflanzmaßnahmen können jedoch neue, standortgerechte Strukturen geschaffen werden, die zur ökologischen Einbindung des Gebiets beitragen.

Schutzgut Fläche

Durch die geplante Wohnbebauung wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Es handelt sich um eine maßvolle Inanspruchnahme im räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die Planung entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung und der sparsamen Inanspruchnahme von Flächen.

Schutzgut Boden

Mit der Bebauung sind Versiegelungen und Teilversiegelungen verbunden, wodurch Bodenfunktionen wie Versickerung, Filterung und Wasserspeicherung beeinträchtigt werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der bestehenden Vorprägung ist jedoch von bereits eingeschränkten Bodenfunktionen auszugehen. Die Inanspruchnahme erfolgt in einem vertretbaren Umfang.

Schutzgut Wasser

Die zusätzliche Versiegelung kann Auswirkungen auf den oberflächigen Wasserabfluss und die örtliche Versickerung haben. Durch eine geordnete Entwässerung und geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung können diese Auswirkungen begrenzt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Bebauung der offenen Fläche können klimaökologische Funktionen wie Kaltluftentstehung und Luftaustausch in gewissem Umfang reduziert werden. Aufgrund des geringen Bauumfangs sowie der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die geplanten Grünstrukturen tragen vielmehr zur kleinklimatischen Ausgleichswirkung bei.

Schutzgut Landschaft

Das Erscheinungsbild des Plangebiets verändert sich durch die Wohnbebauung. Aufgrund der Einbindung in den bestehenden Siedlungsbereich sowie der aufgelockerten Bebauungsstruktur erfolgt die Entwicklung jedoch in ortsbildverträglicher Weise. Durch Begrünungsmaßnahmen wird zudem eine Einbindung in das Umfeld unterstützt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- oder Sachgüter betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Teilaufhebung

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsgrünfläche festgesetzte Fläche soll künftig als Erschließungsstraße in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs genutzt werden. Da die Fläche damit eine veränderte städtebauliche Funktion erhält, wird sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

ungsplans „Friedrichsruhe Mitte“ einbezogen und dort planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans werden in diesem Bereich aufgehoben, um widersprüchliche Planinhalte zu vermeiden und die künftige Erschließung eindeutig zu regeln.

11.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung und entspricht dem Ziel, innerörtlich zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen. Durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser wird eine kleinteilige und ortsverträgliche Wohnbebauung gesichert, die sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientiert. Gleichzeitig wird eine maßvolle bauliche Dichte gewährleistet, sodass ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot geschaffen wird, ohne dass eine für die Lage untypische Verdichtung entsteht.

Die Zulassung der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gewährleistet die typische Funktionsmischung eines Allgemeinen Wohngebiets, bei der die Wohnnutzung im Vordergrund steht und gebietsverträgliche Einrichtungen der Versorgung sowie soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke in angemessenem Umfang möglich sind.

Die Regelung der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung des wohngeprägten Gebietscharakters und der Vermeidung gebietsunverträglicher Störungen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden nur ausnahmsweise zugelassen, sofern sie der Wohnnutzung nach Art und Umfang untergeordnet sind und mit dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets vereinbar bleiben. Damit wird einerseits eine gewisse Flexibilität für kleinräumige, wohnverträgliche Nutzungen eröffnet, andererseits aber verhindert, dass Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen, erhöhten Immissionswirkungen oder einem über das Wohngebiet hinausgehenden Einzugsbereich im Plangebiet dominieren.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist städtebaulich begründet, da diese Nutzungen regelmäßig einen erhöhten Flächenbedarf, ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen sowie betriebsbedingte Emissionen (u. a. Lieferverkehr, Kundenverkehr, Lärm und Lichtimmissionen) aufweisen und damit typischerweise nicht mit der angestrebten ruhigen Wohnnutzung vereinbar sind. Der Ausschluss trägt zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Sicherung einer insgesamt verträglichen Gebietsentwicklung bei.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Werte.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die städtebauliche Dichte und die Gebäudeausbildung werden ausreichend über das Zusammenwirken von GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Höhenbegrenzungen sowie Baugrenzen gesteuert. Damit bleibt eine flexible Grundriss- und Gebäudegestaltung innerhalb des städtebaulichen Rahmens möglich.

11.3.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Friedrichsruhe Mitte“ im Wesentlichen über die Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Die GRZ ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt; die angegebenen Werte stellen Höchstwerte dar. Die tatsächlich zulässige Grundfläche kann im Einzelfall durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen/Baufenster) weiter begrenzt werden. Dadurch wird eine geordnete Inanspruchnahme der Grundstücke und eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Bebauung in die vorgesehene Gebietsstruktur gesichert.

Für das Plangebiet wird jeweils eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine wohngebietstypische bauliche Ausnutzung ermöglicht, die neben den Hauptgebäuden auch die für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze berücksichtigt, ohne den Anteil unbebauter Grundstücksflächen unangemessen zu reduzieren. Die Festsetzung unterstützt damit zugleich angemessene Freiflächenanteile und die Durchgrünung des Baugebiets.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) sind ausschließlich im Rahmen der dortigen Regelungen zulässig, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft. Hierdurch wird die funktional notwendige Grundstücksnutzung ermöglicht und zugleich eine übermäßige Versiegelung begrenzt.

11.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone festgesetzt. Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Dies stellt eine ortsrandverträgliche Maßstäblichkeit sicher und ermöglicht zugleich unterschiedliche Wohnformen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets.

Staffelgeschosse sind zulässig. Durch den festgesetzten Mindestrücksprung von 0,7 m gegenüber der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers wird eine klare Gliederung des Baukörpers erreicht und die städtebauliche Wirkung oberer Geschosse reduziert.

11.3.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt, um die Kubatur der Bebauung innerorts verlässlich zu begrenzen und eine einheitliche Maßstäblichkeit zu sichern.

Die Definition des Bezugspunktes sowie die Festlegung der Höhenmessung schaffen Rechtsklarheit und gewährleisten eine einheitliche Anwendung der Festsetzung. Durch die Bezugnahme auf die Oberkante der Gehweghinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche ist die Höhenfestsetzung unabhängig von Grundstückszuschnitt und Geländeverhältnissen nachvollziehbar und eindeutig prüfbar. Für Grundstückssituationen, in denen eine lotrechte Messung zur Gebäudemitte nicht möglich ist, wird mit der Mitte der Einfahrt an der Grundstücksgrenze ein hilfsweiser Bezugspunkt bestimmt, um auch in diesen Fällen eine eindeutige und praktikable Anwendung sicherzustellen.

Technisch notwendige Dachaufbauten, wie Anlagen zur Lüftung, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe in dem festgelegten

Umfang überschreiten. Damit werden technische Erfordernisse sowie die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht, ohne die städtebauliche Zielsetzung der Höhenbegrenzung zu beeinträchtigen. Der erforderliche Rücksprung von 1,50 m stellt sicher, dass solche Aufbauten im Orts- und Straßenbild untergeordnet bleiben; Schornsteine sind hiervon ausgenommen.

11.4 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entspricht der üblichen Ausgestaltung Allgemeiner Wohngebiete und ist erforderlich, um die wohngebietstypische Nutzung der Grundstücke (u. a. Nebenanlagen, untergeordnete bauliche Anlagen) praktikabel zu ermöglichen.

Darüber hinaus können Nebenanlagen der technischen Ver- und Entsorgung (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie Abwasserableitung) ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Damit wird die bedarfsgerechte Erschließung und Versorgung des Plangebiets planungsrechtlich abgesichert und die erforderliche Flexibilität für die konkrete Lage und Ausgestaltung einzelner technischer Einrichtungen im weiteren Verfahren bzw. in der Umsetzung gewährleistet.

11.5 Bauweise

Die zulässige Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (o) wird der bestehenden Siedlungsstruktur in Friedrichsruhe entsprechende, aufgelockerte Bebauung gesichert.

Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht eine bedarfsgerechte Grundstücksnutzung und trägt zur Einfügung in die angrenzende Wohnbebauung bei.

11.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Damit wird die Stellung der Hauptbaukörper im Plangebiet städtebaulich geordnet und eine verträgliche Ausnutzung der Grundstücke im Zusammenspiel mit Erschließung, Freiflächen und Nachbarbebauung gesichert. Die Beschränkung von Wohngebäuden auf die überbaubaren Grundstücksflächen dient der eindeutigen Steuerung der Bebauungsstruktur und verhindert eine ungeordnete Ausdehnung der Hauptgebäude in die Freiflächenbereiche.

Das begrenzte Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Gesimse, Dachüberstände, Hauseingangsüberdachungen, Balkone, Terrassenüberdachungen) bis zu einer Tiefe von 1,50 m ermöglicht eine praxistaugliche und gestalterisch angemessene Gebäudeausbildung, ohne die städtebauliche Grundkonzeption der Baugrenzen in Frage zu stellen. Der einzuhaltende Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen stellt zugleich sicher, dass Verkehrsflächen, Gehbereiche und das Straßenraumprofil nicht beeinträchtigt werden und ein geordnetes Erscheinungsbild im öffentlichen Raum erhalten bleibt.

11.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Die Regelungen zur Anordnung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und offenen Stellplätzen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung eines übersichtlichen Straßenraums. Die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf den Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der rückwärtigen, der Erschließungsstraße abgewandten Außenwand des Hauptgebäudes begrenzt. Damit werden Stellplatz- und Garagenanlagen funktional dem jeweiligen Wohngebäude zugeordnet und eine Verlagerung in rückwärtige Garten- und Freiflächenbereiche vermieden.

Die festgesetzten Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die Verkehrssicherheit und sichern ausreichende Aufstell- und Rangierflächen, insbesondere bei senkrecht zur Straße angeordneten Garagen. Die differenzierte Abstandsregelung für Garagen und Carports trägt den unterschiedlichen Bauweisen Rechnung; zugleich wird durch die Regelung zu seitlichen Wandverkleidungen bei Carports ein offener, dem Straßenraum untergeordneter Charakter gewahrt und die Ausfahrtsicht verbessert.

Die Unzulässigkeit von parallel zur Straße aufgestellten Garagen und Carports verfolgt das Ziel, eine dominierende Baukörperwirkung entlang des Straßenraums zu vermeiden. Dadurch werden ein ruhiges, einheitliches Straßenbild sowie eine gestalterisch verträgliche Einbindung der Nebenanlagen gewährleistet. Die Festsetzung unterstützt zudem die Ausrichtung der Bebauung auf das Hauptgebäude und verhindert, dass Nebenanlagen die straßenbegleitende Freifläche vollständig überprägen.

11.8 Stellung der Gebäude

Die Festsetzung zur Stellung der Hauptgebäude dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Einbindung der Neubebauung in das vorhandene Siedlungs- und Straßenbild. Durch die Vorgabe, die Hauptgebäude parallel oder orthogonal zur Erschließungsstraße auszurichten, wird eine städtebaulich verträgliche und klar lesbare Anordnung der Baukörper sichergestellt. Dies trägt zu einem ruhigen und einheitlichen Erscheinungsbild des Straßenraums bei.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Anpassung an die örtliche Bebauungsstruktur und verhindert eine ungeordnete Stellung der Gebäude, die das Ortsbild beeinträchtigen könnte. Die Klarstellung, dass sich die Anordnung auf die Gebäudekanten bezieht, schafft Rechtsklarheit und gewährleistet eine eindeutige Anwendung der Festsetzung. Zugleich bleibt innerhalb des festgesetzten Rahmens eine ausreichende architektonische und funktionale Flexibilität erhalten, ohne den städtebaulichen Ordnungszweck zu gefährden.

11.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt dient der Sicherung der Verkehrssicherheit sowie der geordneten Erschließung. Im Bereich der Stellplätze und Müllaufstellflächen sollen zusätzliche Grundstückszufahrten vermieden werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche zu gewährleisten.

11.10 Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung einer maximalen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude dient der Steuerung der baulichen Dichte und der Sicherung einer dem Innenbereich angemessenen Gebietsstruktur.

Da die geplante Wohnnutzung durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt sein wird, ist eine Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte vorgesehen. Dies ermöglicht bedarfsgerechte und flexible Wohnformen, etwa als Einliegerwohnung oder für generationsübergreifendes Wohnen, ohne dass eine für die Lage am Siedlungsrand untypische Verdichtung entsteht. Zugleich werden die zu erwartenden Verkehrsströme sowie der Stellplatz- und Freiflächenbedarf in einem verträglichen Rahmen gehalten.

11.11 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Geltungsbereichs. Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. genaue Lage von Fahrbahn, Nebenanlagen, Begrünung) wird nicht festgesetzt, um für die spätere Ausführungsplanung einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu erhalten und technische Erfordernisse (z. B. Leitungsführung, Entwässerung, Sichtdreiecke) sachgerecht berücksichtigen zu können.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“, „öffentliche Parkfläche“ und „Müllcontainerstandfläche“ werden festgesetzt, um die jeweiligen Nutzungen eindeutig zuzuordnen und dauerhaft zu sichern.

- Der verkehrsberuhigte Bereich dient der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und der Priorisierung einer gemischten Nutzung des Straßenraums. Er unterstützt eine siedlungsverträgliche Erschließung und erhöht die Sicherheit sowie die Aufenthaltsqualität im Plangebiet.
- Die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen ist erforderlich, um den durch die geplante Nutzung entstehenden ruhenden Verkehr geordnet und ausreichend im öffentlichen Raum unterzubringen. Dadurch wird vermieden, dass ungeordnete Parkierungen z.B. von Besucherkehrverkehr die Erschließungsfunktion und die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
- Die festgesetzte Müllcontainerstandfläche dient der geordneten Bereitstellung von Abfallbehältern und stellt sicher, dass die Abfallentsorgung innerhalb des Plangebiets funktionsfähig organisiert werden kann. Die Fläche ist so zu dimensionieren und freizuhalten, dass eine Nutzung durch parkende Fahrzeuge die Abholung der Abfallbehälter nicht beeinträchtigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Abfallbehälter sowohl am Vortag als auch an den jeweiligen Abholtagen bereitgestellt werden können und die Entsorgung jederzeit ungehindert möglich bleibt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Wendeanlage ist erforderlich, um eine ordnungsgemäße Befahrbarkeit des Gebiets und damit die Erreichbarkeit aller Grundstücke sicherzustellen. Sie dienen insbesondere der gesicherten Erschließung für Rettungsdienste sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (u. a. Müllabfuhr).

Soweit Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehältern festgesetzt sind, sind diese am Abholtag freizuhalten. Damit wird die Funktionsfähigkeit der Abfallentsorgung gewährleistet und zugleich verhindert, dass die Abholung durch parkende Fahrzeuge oder andere Nutzungen beeinträchtigt wird.

11.12 Maßnahmen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung verfolgen das Ziel, die städtebauliche Entwicklung geordnet zu steuern, Überflutungsrisiken vorzubeugen und eine hydraulische Überlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zu vermeiden. Zugleich dienen sie dem Schutz von Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur. Die wasserrechtlichen Zielsetzungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), insbesondere der naturnahe Umgang mit Niederschlagswasser durch Rückhaltung, Versickerung und Nutzung vor Ort, sind hierfür ausschlaggebend.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen soll möglichst auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückgehalten oder verwertet werden, um den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen und die hydraulische Belastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zu reduzieren. Durch die Verpflichtung zur dezentralen Rückhaltung bzw. Nutzung wird vermieden, dass Niederschlagswasser in ungebremsster Menge in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Dies trägt zur Entlastung der Kanalisation und zur Reduzierung von Überflutungsrisiken bei.

Die Festsetzung, dass geeignete dezentrale Anlagen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser vorzusehen sind, berücksichtigt die Notwendigkeit einer wirksamen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebiets. Die Vorgabe eines hydraulisch wirksamen Retentionsvolumens von mindestens 3,0 m³ je Baugrundstück stellt sicher, dass ein fachlich ausreichender Rückhalteraum zur Verfügung steht. Soweit die hydraulische Bemessung ein größeres erforderliches Retentionsvolumen ergibt, ist dieses maßgebend. Der auf einen maximalen Drosselabfluss von 0,5 l/s begrenzte Ablauf aus der Retentionszisterne dient dazu, die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation hydraulisch verträglich zu gestalten. Der Nachweis der individuellen hydraulischen Bemessung sowie der Einhaltung der Abflussmenge im Rahmen der Bauantragsunterlagen stellt sicher, dass die Anforderungen im Einzelfall überprüfbar und umsetzbar sind. Der Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde.

Die Sicherstellung, dass auch bei Starkregenereignissen mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren möglichst kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in den öffentlichen Straßenraum abfließt, ist erforderlich, um Gefährdungen und Schäden zu vermeiden. Soweit erforderlich, sind Maßnahmen zur Rückhaltung oder Ableitung entsprechend den technischen Möglichkeiten vorzusehen. Damit wird dem vorsorgenden Überflutungsschutz Rechnung getragen und eine geordnete Ableitung innerhalb des Plangebiets gewährleistet.

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

Die Festsetzung planinterner Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Umsetzung der umweltbezogenen Anforderungen der Bauleitplanung und stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher. Soweit einzelne Maßnahmen zugleich dem besonderen Artenschutz dienen, werden damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden; die fachliche Herleitung und Verortung erfolgt im Umweltbericht mit Maßnahmenplan sowie im Artenschutzgutachten.

Die Festsetzung, dass Abrissarbeiten und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig sind, dient dem Schutz europäisch und national geschützter Vogelarten und vermeidet Verbotstatbestände nach dem Artenschutzrecht. Sie trägt dazu bei, baubedingte Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu verhindern.

Die Vorgaben zum Umgang mit Oberboden sichern die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen. Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Beachtung der DIN 18915 stellt sicher, dass Bodenabtrag, Lagerung und Wiedereinbau fachgerecht erfolgen. Zugleich werden angrenzende Biotopstrukturen wie Hecken und Böschungen vor Verdichtung, Schadstoffeinträgen und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt.

Die Regelungen zur Vermeidung von Lichtemissionen dienen dem Schutz nachtaktiver Tiere, insbesondere von Insekten und Fledermäusen, sowie der Reduzierung von Störungen des Landschaftsbildes. Durch die Beschränkung auf das erforderliche Maß, die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und die Vermeidung einer Abstrahlung in den freien Landschaftsraum werden unnötige Lichtimmissionen reduziert. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen. Die Vorgaben unterstützen damit die Ziele des Natur- und Artenschutzes sowie eine landschaftsverträgliche Beleuchtung.

Die Festsetzung, wonach mindestens 40 % der Baugrundstücksflächen unversiegelt und gärtnerisch zu gestalten sind, dient der Begrenzung der Bodenversiegelung, der Verbesserung des Mikroklimas und der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets. Sie entspricht den Zielen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und trägt dazu bei, negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Lokalklima und das Ortsbild zu verringern.

11.14 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Abwasserentsorgung werden im Bebauungsplan zwei Leitungsrechte festgesetzt.

Das Leitungsrecht „LR1“ dient der Sicherung einer Mischwasserleitung auf dem Flurstück 50/6 zugunsten des Eigentümers. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen bleibt in diesem Bereich möglich, da die Leitungen mittels Inliner-Verfahren sowie über zwei Kontrollschächte dauerhaft unterhalten und saniert werden können.

Das Leitungsrecht „LR2“ dient der Sicherung eines Mischwasserkanals zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 45, 46, 47 und 48. Da in diesem Bereich zugleich ein

Pflanzgebot festgesetzt ist, sind nur flachwurzelnende, leitungsverträgliche Bepflanzungen zulässig, um die Funktionsfähigkeit des Kanals dauerhaft zu gewährleisten.

11.15 Pflanzgebote

11.15.1 Straßenbegleitende Einzelbäume

Die Festsetzung der anzupflanzenden Einzelbäume dient der Durchgrünung des Plangebiets, der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Baumpflanzungen tragen außerdem zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Beschattung und zur Reduzierung von Versiegelungsfolgen bei.

Die Möglichkeit einer geringfügigen Standortverschiebung berücksichtigt technische und leitungsbedingte Zwänge und gewährleistet zugleich die praktische Umsetzbarkeit der Planung. Der vorgeschriebene Abstand zur Straßenbegrenzungslinie stellt eine funktionsgerechte Entwicklung der Bäume sicher, ohne den Straßenraum oder die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen. Die Mindestgröße des Stammumfanges sowie der erforderliche Anfahrschutz sichern die dauerhafte Vitalität und Standfestigkeit der Bäume und schützen sie vor Schäden.

11.15.2 Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Die Verpflichtung zur Pflanzung von mindestens eines gebietsheimischen Laub- oder Obstbaums pro Baugrundstück dient der Sicherung einer ökologisch wertvollen Durchgrünung des Baugebiets. Heimische Gehölze sind an die örtlichen Standortbedingungen angepasst, fördern die Biodiversität und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung bei.

Die Vorgabe eines Hochstamms mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm (gemessen in 1 m Höhe) stellt sicher, dass die Pflanzung von Anfang an eine prägende Wirkung im Straßen- und Siedlungsbild entfaltet. Die Verwendung mehrfach verschulter Ware gewährleistet eine stabile Entwicklung und eine höhere Anwuchssicherheit.

Die Möglichkeit, vorhandene Bestandsbäume anzurechnen, berücksichtigt bestehende Vegetationsstrukturen und vermeidet unnötige Eingriffe. Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Auswahl heimischer Arten sicher, um die ökologische Funktion und die gestalterische Einheitlichkeit zu gewährleisten. Die Frist zur Fertigstellung der Pflanzungen spätestens nach der Vegetationspause nach Baufertigstellung garantiert eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahme. Die Pflicht zur Pflege und zum Ersatz bei Verlust sichert die langfristige Wirksamkeit der Festsetzung.

11.15.3 Flächenhaftes Pflanzgebot „pfg1“

Die Festsetzung der Pflanzflächen „pfg 1“ mit heimischen, standortgerechten Gehölzen dient der ökologischen Aufwertung des Baugebiets und der Sicherung einer nachhaltigen Durchgrünung. Heimische Arten sind an die örtlichen Standortbedingungen angepasst und fördern die Biodiversität, indem sie Lebensräume für Vögel, Insekten und andere Tierarten bieten.

Die Vorgabe, je angefangene 40 m² Pflanzfläche mindestens ein hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen, trägt zur Strukturierung des Straßen- und Siedlungsraums sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Ergänzende Strauchgruppen schaffen eine flächige Begrünung und erhöhen die

ökologische Funktionalität. Die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung und zum Ersatz bei Abgang stellt sicher, dass die Pflanzungen langfristig wirksam bleiben.

Die Pflegeanforderungen gewährleisten eine gesunde Entwicklung der Gehölze und verhindern eine Vernachlässigung, sodass die städtebaulichen und landschaftsökologischen Ziele erfüllt werden.

11.15.4 Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm dienen der Speicherung von Niederschlagswasser. Gründächer senken die Dachtemperatur durch Verdunstung und Isolation, wodurch die Umgebungstemperatur gesenkt wird. Ebenso verbessert die pflanzenbewachsene Begrünung die Dämmwirkung. Im Sommer wird weniger gekühlt, im Winter weniger geheizt, was zu deutlich verringertem Energieverbrauch und CO₂-Emissionen führt. Die Begrünung schützt Dachabdichtungen vor Witterungseinflüssen und UV-Strahlung, was deren Lebensdauer erhöht. Gleichzeitig verbessert sich die optische Qualität des Gebäudes.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

12.1.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Vermeidung von optisch störenden oder blendenden Fassadenwirkungen. Grelle, fluoreszierende und stark spiegelnde Oberflächen können eine unruhige und technisch wirkende Erscheinung erzeugen und das Ortsbild beeinträchtigen. Zudem werden mögliche Blendwirkungen gegenüber Verkehr und Nachbarschaft vermieden.

12.1.2 Dachgestaltung und Dacheindeckung

Die Festlegung bestimmter Dachformen und Dachneigungen dient der Gestaltungsharmonie und der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild des Wohngebiets.

Durch die Zulassung von Flachdächern, Pultdächern, Satteldächern und Walmdächern innerhalb der festgesetzten Neigungsbereiche wird einerseits ein hinreichend klarer städtebaulicher Rahmen vorgegeben, andererseits bleibt ausreichend Spielraum für unterschiedliche architektonische Ausprägungen erhalten. Die Zulassung versetzter Sattel- bzw. Pultdächer bis zu einem Höhenversatz von 1,5 m trägt zur gestalterischen Vielfalt bei, ohne den einheitlichen Charakter des Plangebiets zu beeinträchtigen.

Für freistehende Garagen und Nebenanlagen werden ausschließlich Flachdächer zugelassen, um innerhalb des Plangebiets eine einheitliche und ruhige Gesamterscheinung sicherzustellen. Insbesondere bei Nebenanlagen soll vermieden werden, dass durch abweichende Dachformen oder steilere Dächer gestalterische Brüche entstehen, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten.

Die Vorgabe, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind, verfolgt ökologische und städtebauliche Ziele. Dachbegrünungen verbessern die Regenwasserrückhaltung, mindern den

oberflächigen Abfluss, entlasten die Grundstücksentwässerung und leisten einen Beitrag zu einem möglichst naturnahen Wasserhaushalt. Darüber hinaus wirken sie temperaturnausgleichend, verbessern das Mikroklima und fördern die Biodiversität im Siedlungsraum. Die festgesetzte Mindest-Substratstärke von 12 cm stellt sicher, dass die Begrünung dauerhaft funktionsfähig ist und eine ausreichende Wasserspeicher- und Vegetationsleistung erreicht wird.

Die Zulassung von Dachterrassen sowie von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen trägt den Anforderungen an eine zeitgemäße und nachhaltige Nutzung der Dachflächen Rechnung. Durch die Vorgabe, Solarenergieanlagen möglichst mit der Dachbegrünung zu kombinieren, werden ökologische und energetische Belange sinnvoll miteinander verbunden. Soweit technische Gründe entgegenstehen, ist eine Ausnahme vorgesehen, um die Umsetzbarkeit nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Ausnahme für Dachterrassen trägt dem Wunsch nach nutzbaren Außenflächen Rechnung; die Begrenzung des nicht begrünten Anteils auf maximal 40 % der gesamten Dachfläche stellt zugleich sicher, dass die überwiegende Dachfläche weiterhin als Gründach ausgebildet wird und die Retentions- und Klimawirkung insgesamt erhalten bleibt. Technisch erforderliche Aufbauten und notwendige Sicherheitsflächen bleiben hiervon unberührt, um die Umsetzbarkeit nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Zulassung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie trägt den Anforderungen an eine zeitgemäße und nachhaltige Nutzung der Dachflächen Rechnung. Durch die Vorgabe, Solarenergieanlagen möglichst mit der Dachbegrünung zu kombinieren, werden ökologische und energetische Belange sinnvoll miteinander verbunden. Soweit technische Gründe entgegenstehen, ist eine Ausnahme vorgesehen, um die Umsetzbarkeit nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Dachflächen, die durch technische Aufbauten, notwendige Wartungsflächen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Anspruch genommen werden, können von der Begrünung ausgenommen werden, sofern die Dachbegrünung auf den verbleibenden Dachflächen hergestellt wird.

Das Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Blei, Zink oder Kupfer dient dem Schutz von Boden und Wasser. Solche Materialien können durch Auswaschungen zu einer Belastung des Niederschlagswassers und damit der Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen führen. Die Unzulässigkeit dieser Dachmaterialien ist daher aus umweltfachlichen Gründen gerechtfertigt und unterstützt die angestrebte schadlose und nachhaltige Bewirtschaftung von Niederschlagswasser.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, eine gestalterisch einheitliche, ökologisch hochwertige und klimaangepasste Bebauung zu sichern.

12.2 Einfriedungen

Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen (1,20 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, ansonsten 1,80 m) sichert ein offenes, übersichtliches Straßenbild und vermeidet abschottende Wirkungen im öffentlichen Raum. Die Vorgabe offener Einfriedungen bzw. Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen dient der Durchgrünung und einer Ortsbildverträglichen Gestaltung; massive, geschlossene Einfriedungen würden dem angestrebten Charakter eines Wohngebiets am Ortsrand entgegenstehen.

12.3 Werbeanlagen

Die Beschränkung von Werbeanlagen auf untergeordnete, grundstücksbezogene Eigenwerbung dient dem Schutz des Wohngebietscharakters. Der Ausschluss freistehender Werbeanlagen sowie von Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht verhindert eine dem Allgemeinen Wohngebiet nicht entsprechende optische und immissionsbezogene Beeinträchtigung.

12.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Verpflichtung zu dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen für nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen reduziert die Flächenversiegelung und unterstützt die Verdunstung. Die Vorgabe, unbebaute Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen anzulegen, dient der Durchgrünung, der ökologischen Aufwertung und der Minderung der Aufheizung; Schotter- und Kiesflächen ohne Begrünung widersprechen diesen Zielen.

12.5 Zahl der Stellplätze

Die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit trägt den örtlichen Mobilitätsanforderungen in der ländlich geprägten Region Rechnung und dient der Vermeidung von Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Die Regelung zur Aufrundung von Bruchzahlen stellt eine eindeutige Anwendung sicher und gewährleistet, dass der Stellplatzbedarf auch bei kleineren Vorhaben vollständig auf den privaten Grundstücken abgedeckt wird.

12.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützanlagen dienen der Sicherung einer geländeangepassten Bauweise in der topografisch hängigen Lage des Baugebiets. Durch die Begrenzung von Geländesprüngen und die Vorgabe einer Terrassierung wird vermieden, dass großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie überdimensionierte Böschungen entstehen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und zu nachteiligen Auswirkungen (u. a. Erosion, instabile Böschungen) führen können.

12.7 Stützmauern und Stützkonstruktionen

Die Regelungen zu Stützmauern und Stützkonstruktionen stellen sicher, dass notwendige Sicherungsbauwerke maßstäblich bleiben, in ihrer Wirkung gegliedert werden und – soweit technisch möglich – begrünt werden. Damit wird eine kleinteilige, in die Hanglage eingebundene Gestaltung der Grundstücke unterstützt und zugleich eine einheitliche, ortsverträgliche Erscheinung der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innere Au III“ gefördert.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	8.261 m ²	100,0 %
Bauflächen	7.090 m ²	85,8 %
Verkehrsflächen	1.171 m ²	14,2 %