

Gemeinde Altbach
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Wohngebiete westlich und östlich der
Schurwaldstraße"

Begründung

- 29.06.2020 -

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

schreiberplan

Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Gemeinde Altbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“ gemäß § 13a BauGB

29.06.2020

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich	2
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3. Bestandssituation	16
4. Gutachterliche Untersuchung mit Strukturkonzept	19
5. Ver- und Entsorgung.....	21
6. Artenschutz.....	22
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	24
8. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung.....	44
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	46
10. Anlagen	48

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

1.1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die heute überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Wohnlagen innerhalb des Geltungsbereichs wurden seit Mitte der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts auf Grundlage mehrerer Baulinienpläne und (einfacher) Bebauungspläne sukzessive entwickelt. Aktuell stehen nur noch sehr wenige einzelne Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung.

Insgesamt verfügt Altbach nur noch über wenige Erweiterungsflächen. Die Gemeinde beabsichtigt, neben der Entwicklung eines neuen Baugebiets „Losburg“, auch Maßnahmen der Nachverdichtung in bestehenden Wohnlagen zu ermöglichen und damit dem Entwicklungsdruck im Bestand sowie der anhaltenden Nachfrage nach Bauland und Wohnungen Rechnung zu tragen. Damit wird die Gemeinde auch der landes- und regionalplanerischen Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht.

Im Geltungsbereich wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere punktuelle Maßnahmen der Nachverdichtung durch einzelne Bauherren realisiert. Dazu gehören z.B. der Ausbau von Dachgeschossen mit der Errichtung von Gauben, die eine Belichtung der Wohnräume in Dachgeschossen sicherstellen oder die Umwandlung von größeren Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern. Während sich diese Vorhaben überwiegend im Bestand abspielen, haben andere Baumaßnahmen, wie die Bebauung von Grundstücken in 2. Reihe oder die Aufstockung von Bestandsgebäuden, eine deutlich größere städtebauliche Wirkung auf die Nachbarbebauung. Zwar bewegte sich die Entwicklung der Gebäudestruktur mit einzelnen Ausnahmen im zulässigen Rahmen der bestehenden Bauleitpläne, jedoch sind aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen in der Grundstückstiefe und -breite und entsprechenden Möglichkeiten für die bauliche Ausnutzung unterschiedliche Gebäudestrukturen entstanden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche und geordnete Nachverdichtung in den Hangwohnlagen westlich und östlich der Schurwaldstraße geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“ wird das heute bestehende Planungsrecht im Geltungsbereich überlagern und damit einen verbindlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmen für künftige Bauvorhaben, d.h. für Neu-, An- und Umbauten, Aufstockungen, Nutzungsänderungen usw. schaffen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Rechtssicherheit bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Hangbereich zu erlangen.

Der Bebauungsplan dient dem langfristigen Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen in den Wohnlagen und ist für deren verträgliche Weiterentwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich.

Grundlage für den Bebauungsplan ist die „Gutachterliche Untersuchung zum Bebauungsplan "Umlandweg (westlich der Schurwaldstraße)" des Büros schreiberplan aus Stuttgart, Stand: 27.07.2017 (siehe Anlage 1).

1.2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften umfasst die unten aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Altbach und ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.

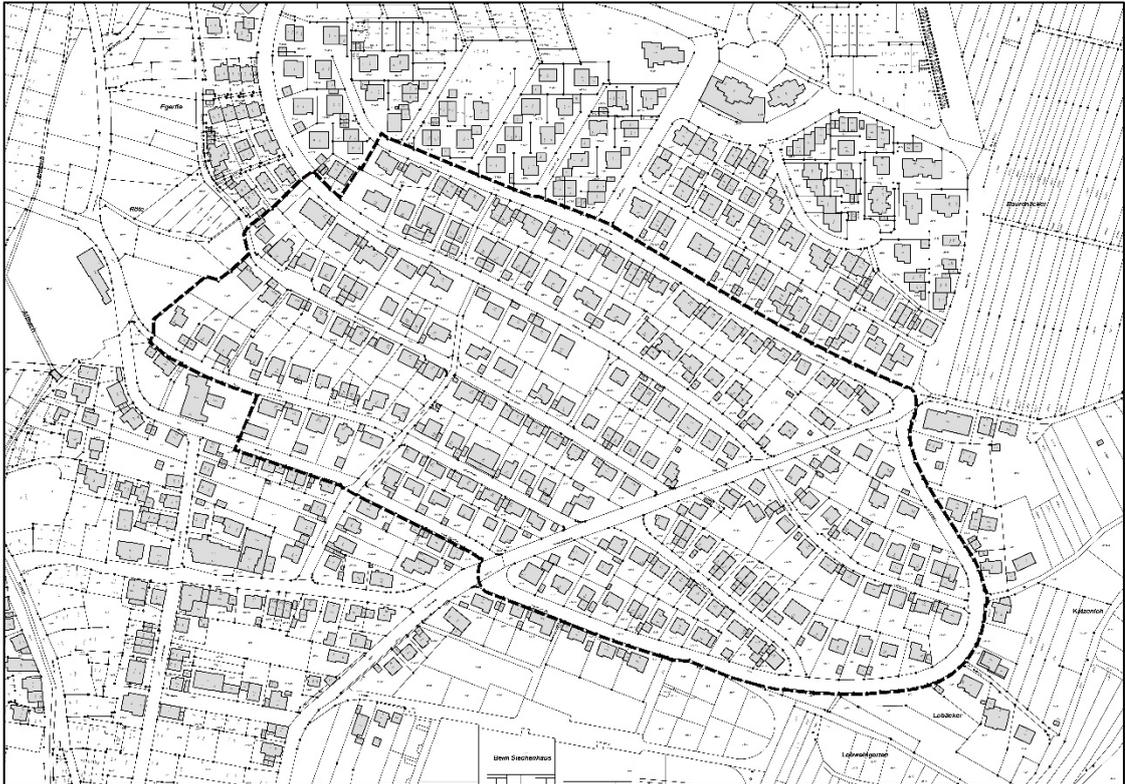
Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Altbach und umfasst die Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Mörikeweg,
- im Osten und im Südosten durch die Losburgstraße,
- im Südwesten durch die Weinbergstraße bis zur Christuskirche,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke am Gewann „Röte“ (Flurstücke Nr. 1937, 1936 und 1978), durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1974 und 1974/1 bis zum Uhlandweg und weiter nördlich durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1987 und 1882/2 bis zum Mörikeweg.

Flurstücke der Gemarkung Altbach innerhalb des Geltungsbereichs:

103 (teilweise), 1850/4 (teilweise), 1882/2, 1882/3, 1882/5, 1882/6, 1916, 1917-1922, 1923 (teilweise), 1923/1, 1924, 1925, 1926, 1927, 1927/1, 1927/2, 1928, 1928/1, 1929 - 1932, 1933 (teilweise), 1933/2, 1934/1, 1934/2, 1935/1, 1936, 1937, 1944, 1972, 1974, 1974/1, 1975, 1977, 1977/1, 1978, 1979, 1980, 1981, 1981/1, 1981/2, 1982, 1983, 1983/1 - 1983/3, 1984, 1987, 1988, 1989, 1991, 1991/1, 1991/2, 1992, 1993, 1994/1, 1994/2, 1995, 1996, 1997, 1998, 2000, 2001, 2002, 2002/1, 2003 (teilweise), 2003/1, 2003/2, 2004, 2004/1, 2004/2, 2005, 2006, 2006/1, 2007, 2007/1, 2008, 2008/1, 2009, 2010, 2011, 2011/1, 2012, 2012/1-2012/6, 2013, 2013/2, 2014, 2015, 2015/1 - 2015/3, 2016, 2016/1, 2016/2, 2017, 2017/1, 2018, 2019, 2020, 2020/1, 2020/2, 2021, 2021/1, 2021/2, 2022, 2022/1 - 2022/2 (ehemals 2022/2 und 2022/3), 2023, 2023/1, 2023/2, 2024, 2025, 2025/1, 2026, 2026/1, 2027, 2029, 2030, 2030/1, 2031, 2031/1, 2031/2, 2032, 2032/3, 2033, 2034, 2034/1, 2035, 2036, 2036/1, 2037, 2037/1, 2038, 2038/1, 2039, 2039/1, 2040, 2080 (teilweise), 2396, 2397, 2398 (teilweise), 2408/1 - 2408/3, 2409, 2410/1, 2410/2, 2411, 2412, 2412/1, 2413, 2414, 2415, 2418, 2419, 2420, 2421, 2421/1, 2421/2, 2422, 2423, 2423/1, 2423/2, 2424, 2424/1, 2425 - 2433, 2433/1, 2434, 2435, 2435/1 - 2435/5, 2436, 2438/1 - 2438/3, 2439, 2439/1, 2439/2, 2439/4, 2441, 2442, 2443, 2443/1 - 2443/4, 2444/1 - 2444/6, 2445/1, 2447/1, 2448/1, 2448/2.

Hinweis: Die Flurstücke Nr. 2022/2 und 2022/3 wurden während des Bebauungsplanverfahrens zu einem Flurstück mit Nr. 2022/2 zusammengeführt. Sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen auf die zusammengelegte Darstellung verzichtet.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, genordet, ohne Maßstab, Stand: 28.10.2019

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“ sowie die Satzung über eine Veränderungssperre im gleichen Geltungsbereich gefasst.

Bereits vorliegende Anfragen hinsichtlich Veränderungswünschen von privater Seite und anstehende Bauvorhaben zur Nachverdichtung zeigen die Grenzen der Regelungsinhalte der bestehenden Bebauungspläne auf. Der bestehende Festsetzungsumfang bietet keine ausreichenden Möglichkeiten zur planerischen Steuerung von Einzelvorhaben. Es besteht die Gefahr, dass durch Baumaßnahmen Veränderungen vorgenommen werden, die mit der Gebietsstruktur nicht verträglich sind. Um abzusichern, dass sich bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“ keine Baustrukturen entwickeln, die der Zielsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen, wurde eine Veränderungssperre erlassen.

2.2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bauleitplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“ soll die bauliche Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage von Altbach vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung eines innerörtlichen Wohngebiets und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Damit ist eine Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist, dass die maximal zulässige Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gebäude im Bestand haben eine Grundfläche von insgesamt ca. 21.268 m². Der Bebauungsplan setzt über Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 44.245 m² fest. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Geltungsbereich und den Mindestabstandsflächen von 2,5 m gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg, können davon ca. 34.200 m² überbaut werden. Damit wird die maximal zulässige Größe der Grundflächen von 2 ha überschritten.

Beträgt die zulässige Grundfläche mehr als 2 ha und weniger als 7 ha, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden, wenn nach überschlägiger Prüfung (sog. Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch das Ingenieurbüro Blaser aus Esslingen auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs (in welchem in der Summe mehr überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt waren, als im vorliegenden Bebauungsplan) erstellt und ist Anlage zu dieser Begründung. Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“ wurde auf diese Verfahrensbeschleunigung verzichtet und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde den Bürgerinnen und Bürgern zusätzlich in einer Informationsveranstaltung am 10.09.2019 vorgestellt.

2.3. Regionalplan

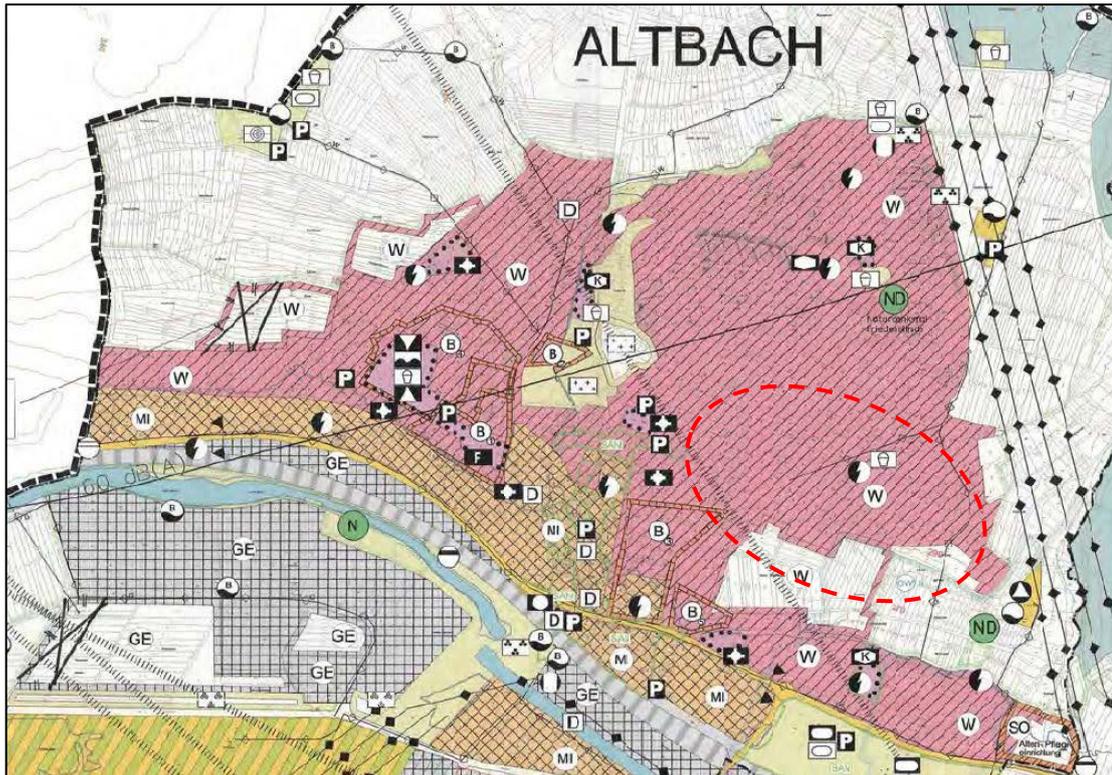
Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist Altbach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „Siedlungsfläche Wohnen“ nachrichtlich dargestellt.

Somit stehen der geplanten Nachverdichtung des Wohngebiets keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

2.4. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau (Rechtskraft seit dem 05.06.15) als „Wohnbaufläche - Bestand“ (W) dargestellt.

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

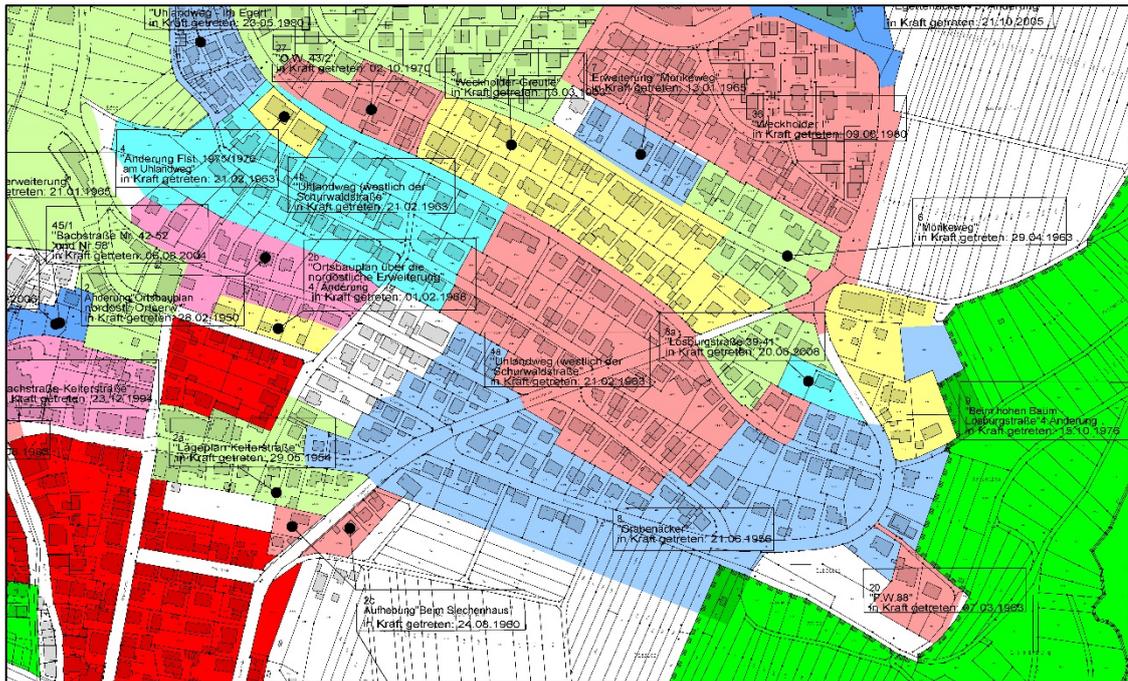


Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen - Altbach - Deizisau (Rechtskraft seit dem 05.06.15), genordet, ohne Maßstab

2.4.1. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst u.a. Teile der folgenden Bebauungspläne:

- "Ortsbauplan über die nordöstliche Ortserweiterung", genehmigt am 12.11.1935 mit seinen Änderungen, u.a. 2. Änderung, genehmigt am 28.02.1950, und 4. Änderung (Flst. 1917, 1919/1 und /2, 1921, Urbanstr. 18 u. 22), gefertigt am 01.02.1968
- Bebauungsplan "Grabenäcker", genehmigt am 21.06.1956,
- Bebauungsplan "Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)", in Kraft getreten am 21.03.1963, mit Änderung der Anbauvorschriften – Dachneigung, in Kraft getreten am 02.08.1996), Bebauungsplanänderung „Flst. 1975/1976 am Uhlandweg“
- Bebauungsplan "Weckholder-Greutle", genehmigt am 22.02.1963,
- Bebauungsplan "Mörikeweg", genehmigt am 08.05.1963 und Bebauungsplanerweiterung "Mörikeweg", genehmigt am 13.01.1965,
- Bebauungsplan "Ortsweg (O.W.) 43/2 ", in Kraft getreten am 02.10.1970 und Ortsweg (O.W.) 43/2 – 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften, aufgestellt am 24.01.2006,
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Losburgstraße 39-41", Stand vom 22.01.2008.
- Bebauungsplan „Weckholder I“, in Kraft getreten am 13.09.1980,
- Bebauungsplan „Eulenberg II“, in Kraft getreten am 05.07.1969.

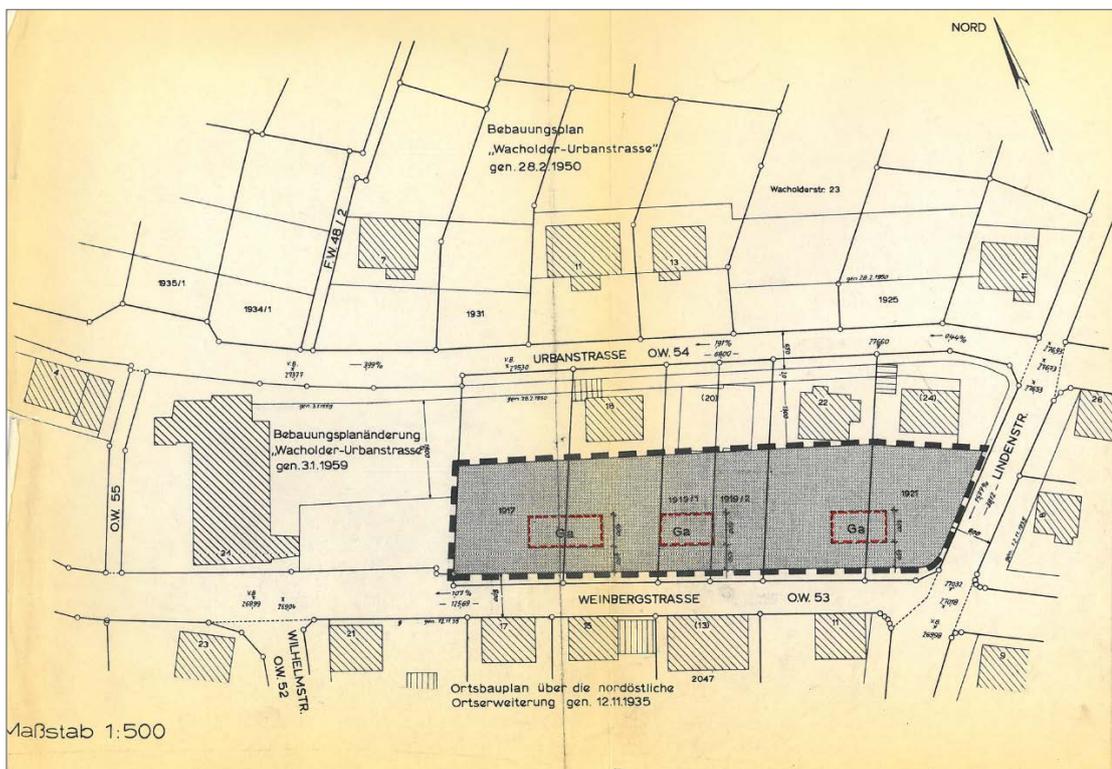


Übersichtsplan mit Bebauungsplänen im gesamten Plangebiet (23.03.2016), Quelle: Geotek GmbH, Kirchheim u.T., genodet, ohne Maßstab

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße" aufgehoben.



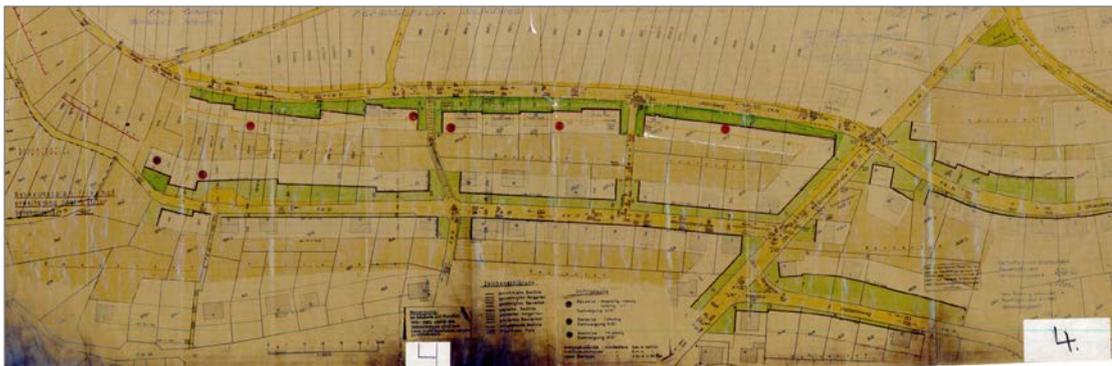
Ausschnitt Bebauungsplanänderung "Ortsbauplan nordöstliche Ortserweiterung", genehmigt am 28.02.1950, Quelle: Gemeinde Altbach, genordet, ohne Maßstab



Ausschnitt 4. Bebauungsplanänderung "Ortsbauplan nordöstliche Ortserweiterung" für Flst. 1917, 1919/1 und /2, 1921, Urbanstr. 18 u. 22, 4. Bebauungsplanänderung gefertigt am 01.02.1968, Quelle: Gemeinde Altbach, genordet, ohne Maßstab



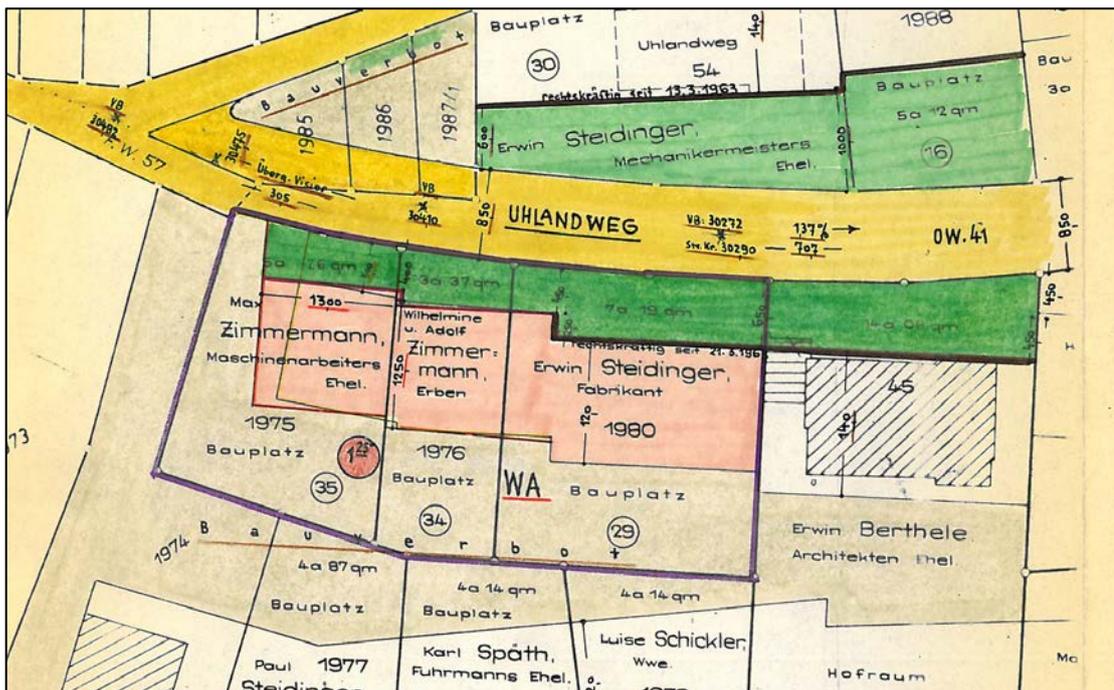
Ausschnitt Bebauungsplan "Grabenäcker", genehmigt am 21.06.1956,
Quelle: Gemeinde Altbach, genordet, ohne Maßstab



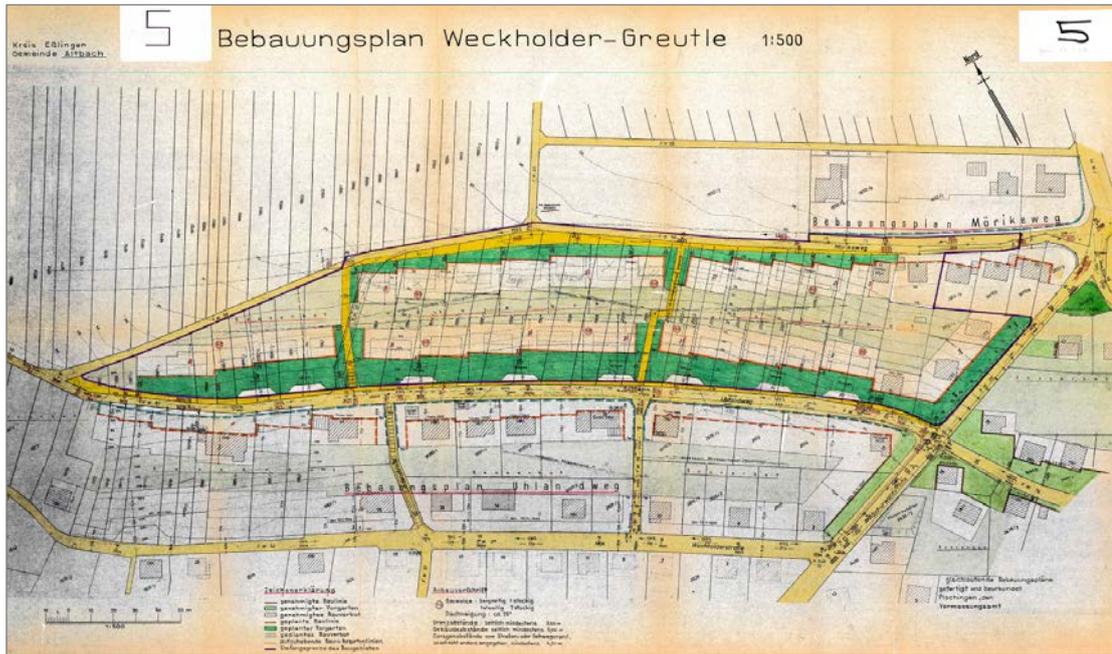
Ausschnitt Bebauungsplan "Umlandweg (westlich der Schurwaldstraße)", in Kraft getreten am
21.02.1963, Quelle: Gemeinde Altbach, genordet, ohne Maßstab



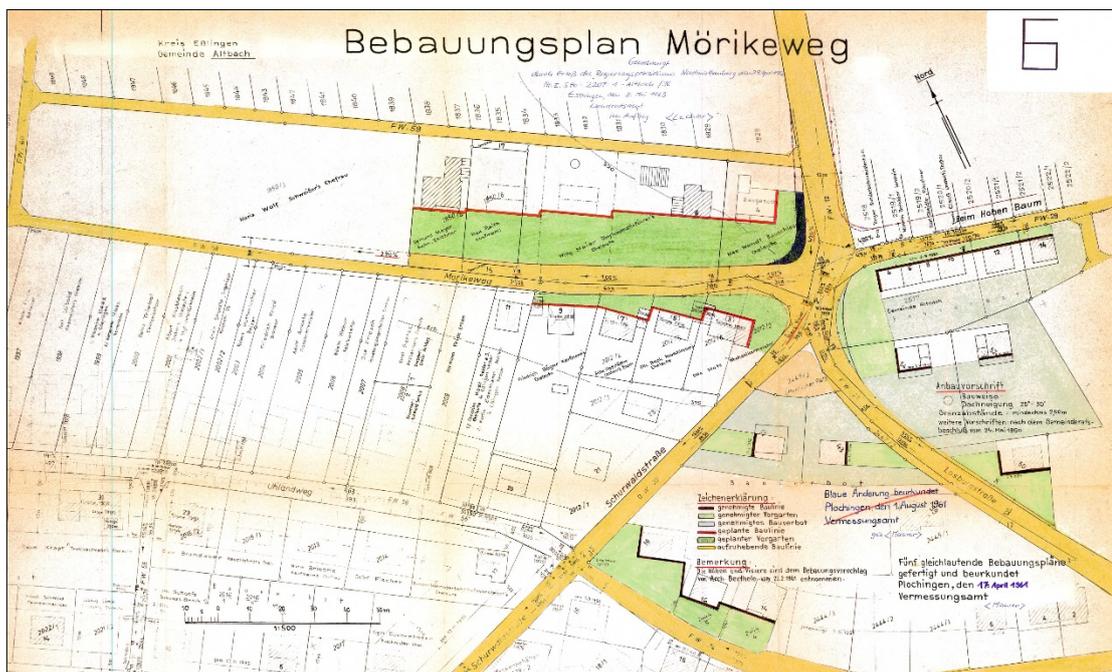
Ausschnitt Bebauungsplan "Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)", Änderung der Anbauvorschriften – Dachneigung, in Kraft getreten am 02.08.1996, Quelle: Gemeinde Altbach, geordnet, ohne Maßstab



Bebauungsplanänderung „Flst. 1975/1976 am Uhlandweg“



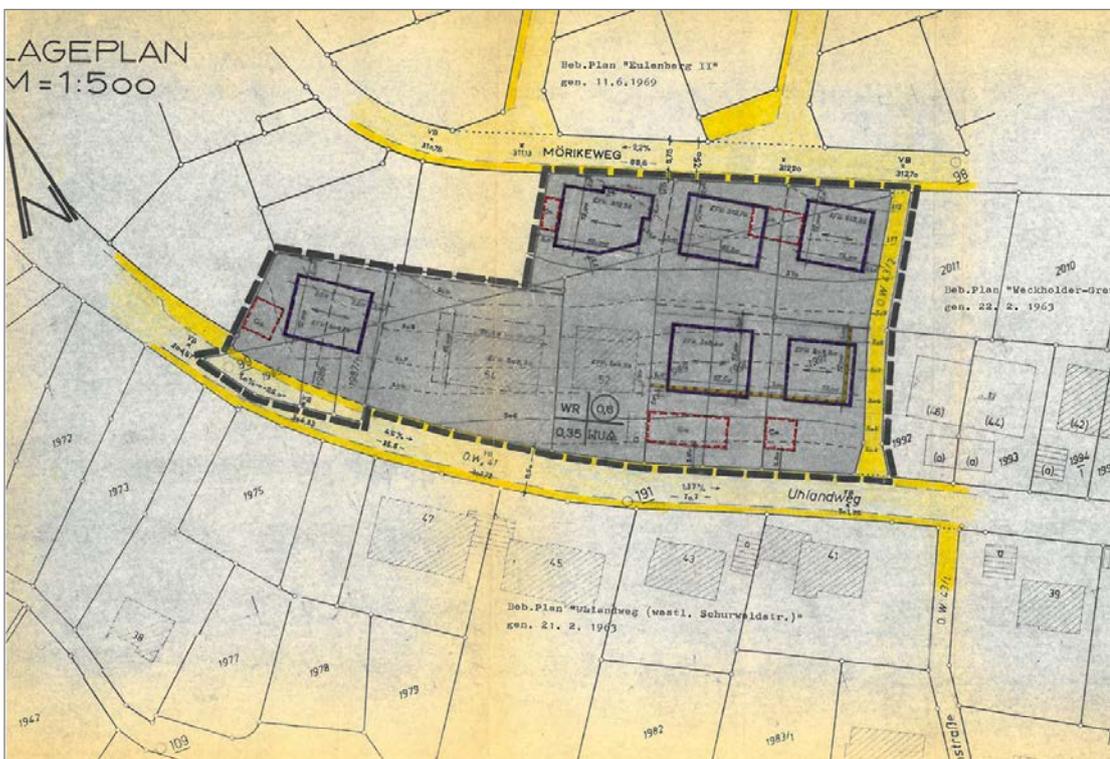
Ausschnitt Bebauungsplan "Weckholder-Greutle", genehmigt am 22.02.1963, Quelle: Gemeinde Altbach, genordet, ohne Maßstab



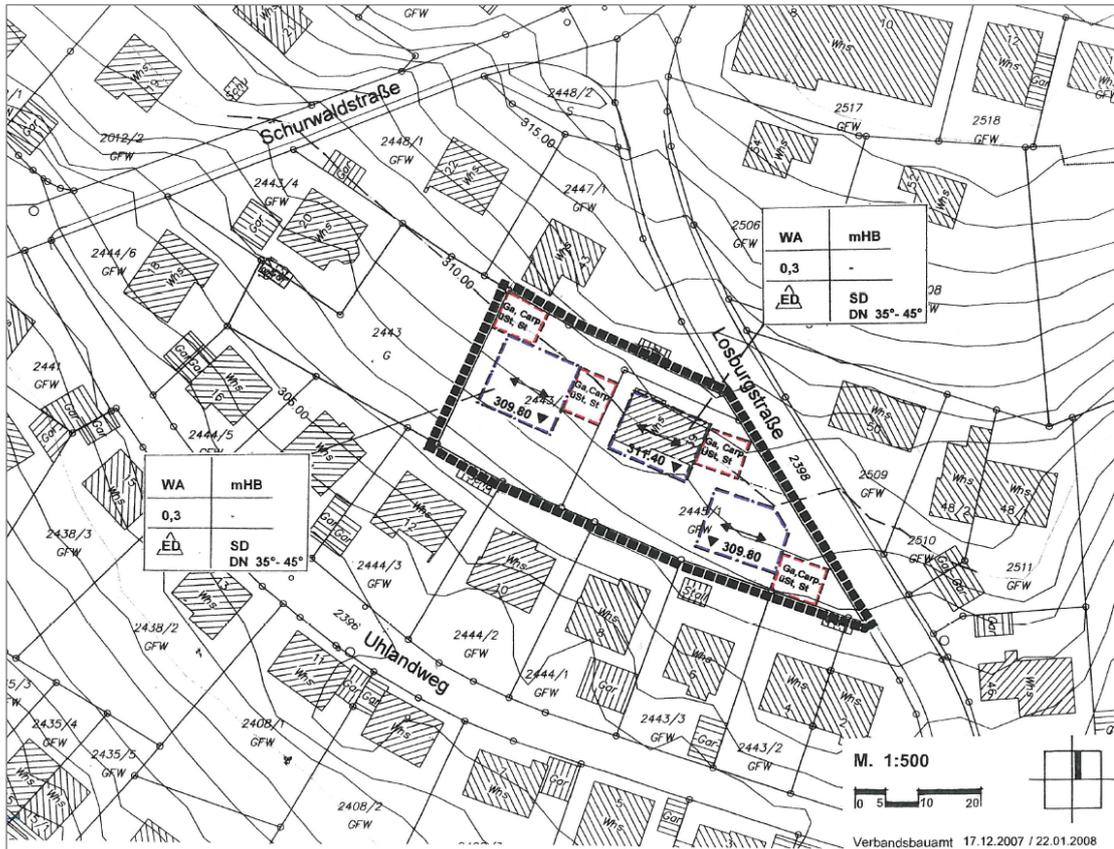
Ausschnitt Bebauungsplan "Mörlikeweg", genehmigt am 08.05.1963, Quelle: Gemeinde Altbach, genordet, ohne Maßstab



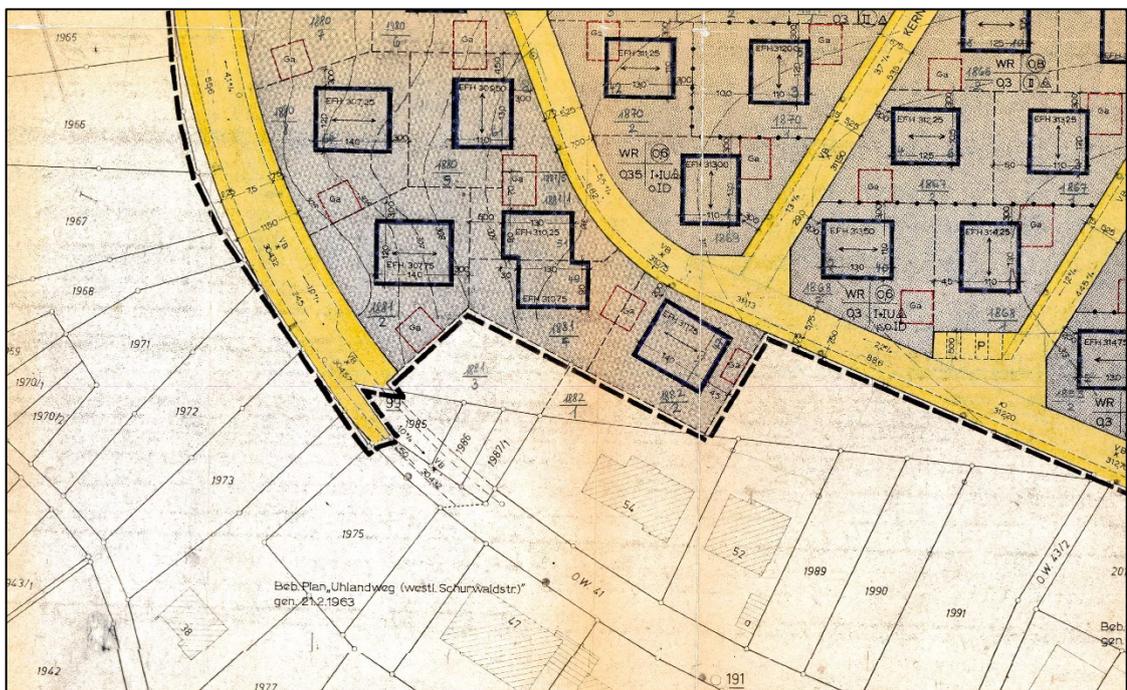
Ausschnitt Bebauungsplanerweiterung "Mörikeweg", genehmigt am 13.01.1965, Quelle: Gemeinde Altbach, genodet, ohne Maßstab



Ausschnitt Bebauungsplan "Ortsweg" (O.W.) 43/2, in Kraft getreten am 02.10.1970, Quelle: Gemeinde Altbach, genodet, ohne Maßstab



Ausschnitt Bebauungsplan "Losburgstraße 39-41", Stand vom 22.01.2008,
Quelle: Gemeinde Altbach, genodet, ohne Maßstab



Ausschnitt Bebauungsplan „Uhlenberg II“, in Kraft getreten am 05.07.1969, Quelle: Gemeinde Altbach, genodet, ohne Maßstab

2.5. Weitere über- und nebengeordnete Planungen

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich umfasst keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- sowie des Wasserhaushalts- und des Wassergesetzes.

Südöstlich des Geltungsbereichs schließen das Wasserschutzgebiet (WSG) „Vogelwiesen-Altbach“ vom 16.04.1982 und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schurwaldrand Altbach-Plochingen-Reichenbach" vom 20.03.1987 an.

Östliche Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Altbach“. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis (Hinweis Nr. 3) auf die zukünftige Lage dieser Flächen innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der Teil des Geltungsbereichs, der innerhalb dieses Wasserschutzgebiets liegt, ist im Bebauungsplan dargestellt.

2.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Bestandssituation

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplan "Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)" (siehe Anlage 1) wurde die Bestandssituation im gesamten Plangebiet sehr umfangreich und detailliert untersucht. Die folgenden Kapitel stellen eine kurze Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse dar.

3.1. Lage im Siedlungsraum

Die baden-württembergische Gemeinde Altbach liegt innerhalb der Region Stuttgart und gehört zum Landkreis Esslingen. Sie ist landschaftlich eingebunden zwischen dem Neckar im Süden und dem Schurwald im Norden. Die nächstgrößeren Städte sind die Landeshauptstadt Stuttgart und die 6 km entfernte Kreisstadt Esslingen. Die Gemeinde Altbach besteht nur aus dem Ort Altbach, in dem Ende 2015 ca. 6.043 Einwohner lebten.

Der Neckar verläuft im südlichen Gemeindegebiet und wird von der Bundesstraße B 10 begleitet. Der vom Neckar abzweigende Altarm formt einen Bogen. Nordöstlich dieses Flussbogens erstreckt sich der Hauptsiedlungsbereich mit der Esslinger Straße als Ortsdurchfahrt im äußeren Süden, die dem Bogen teilweise folgt. Die Ortsmitte Altbachs mit Rathaus verläuft entlang dieser Hauptstraße. Während die gewerblichen Flächen in Altbach die flacheren Tallagen am Neckar besetzen, konzentrieren sich die Wohngebiete auf die Hanglagen nördlich/ nordöstlich der Esslinger Straße.

3.2. Charakteristik des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, durchgrüntes Wohngebiet, welches durch die starke Hanglage und durch eine hangbegleitende Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen Hausgärten geprägt wird.

Durch die Lage am Hang ist das Wohngebiet aus den Tallagen entlang des Neckars heraus sichtbar und prägt ganz entscheidend das Erscheinungsbild der Gemeinde. Im Umkehrschluss verfügen die Wohnlagen über eine Aussicht ins Tal sowie in die südlich des Neckars liegenden Gebiete.

Durch seine exponierte Lage ist das Plangebiet durch Verkehrslärm der Eisenbahnlinie aus der Tallage sowie von Fluglärm vorbelastet.

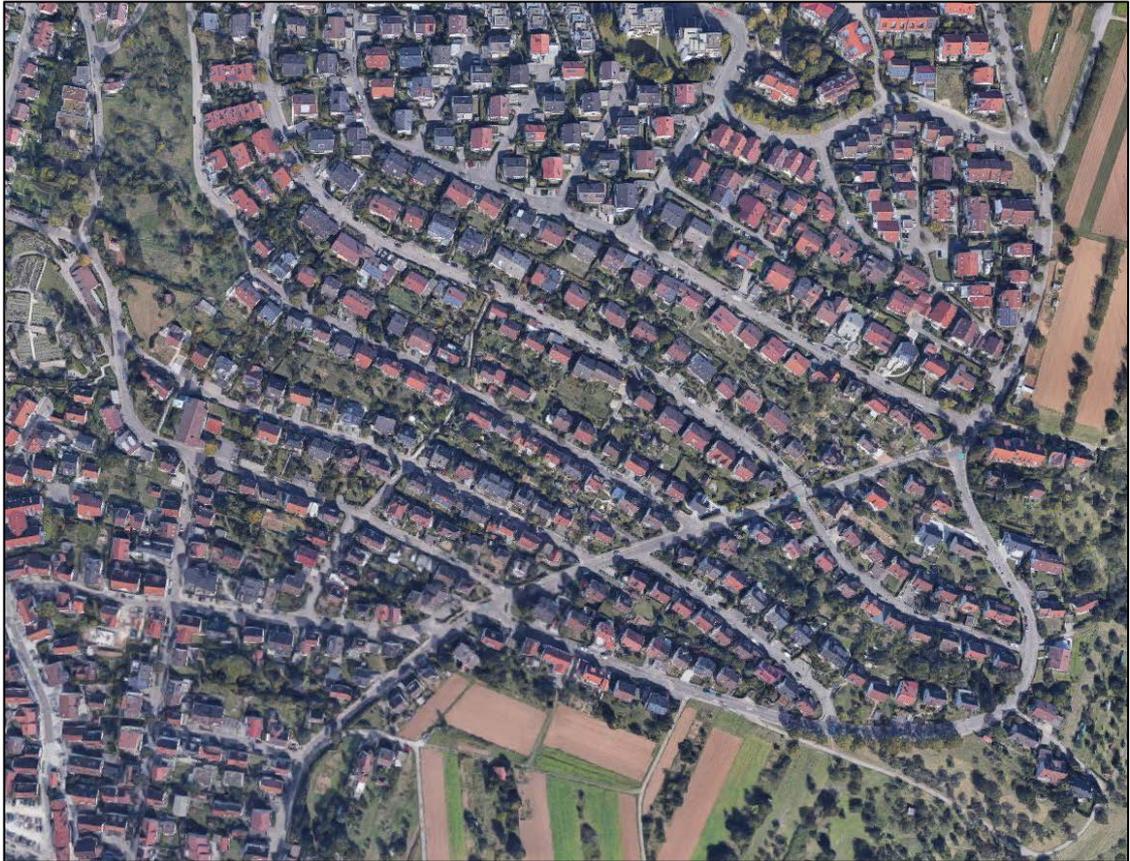
Die Haupteinschließung des Gebiets erfolgt von der Esslinger Straße kommend von Süden über die Sedanstraße/ Schurwaldstraße, welche die Funktionen einer Sammelstraße einnehmen. Die Straßen im gesamten Plangebiet zweigen von der Schurwaldstraße jeweils rechtwinklig ab und folgen dem Höhenverlauf des Hangs. Die einzelnen Straßen erschließen beidseitig jeweils eine Grundstückstiefe. Eine Ausnahme ist die Losburgstraße, welche (bislang) den östlichen Siedlungsabschluss bildet und in Teilen nur einseitig bebaut ist.

Fußwege/ Treppenanlagen verbinden die Wohnstraßen untereinander. Eine weitere Nord-Süd-Verbindung für den Pkw-Verkehr besteht durch die Lindenstraße (Einbahnverkehr von Norden) im westlichen Plangebiet.

Im gesamten Plangebiet dominiert eine zweigeschossige Bebauung, in der Regel mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Durch die Hanglage stellen sich diese Gebäude

nach Süden meist durch ein zusätzliches Hanggeschoss dreigeschossig dar. Im nord-westlichen und östlichen Plangebiet finden sich überwiegend eingeschossige Wohngebäude, die sich talseitig zweigeschossig zeigen.

Fast alle Gebäude verfügen über ein Satteldach, wobei die Dachneigungen zwischen ca. 20° bis 50° variieren. Die Wohnhäuser stehen überwiegend traufständig zu den Straßen. Ausnahmen bilden die Gebäude an den Straßenenden zur Schurwaldstraße und Gebäude an der Schurwaldstraße selbst.



Luftbild/Schrägbild mit dem Plangebiet, genordet, ohne Maßstab, Quelle: Google Maps (19.07.2018)

3.3. Topografie

Folgt man der Schurwaldstraße vom südlichen Plangebiet bis zur Einmündung Mörikeweg im Nordosten, weist die Straße eine Neigung von ca. 14 % auf - dies entspricht einem Höhenunterschied von ca. 46 m. Der Mörikeweg verläuft am oberen Rand des Hanges – nördlich schließt bereits das Plateau mit einem leichten Gefälle nach Westen an.

Die Lagen westlich der Schurwaldstraße weisen deutlich höhere Hangneigungen auf. Hier herrschen Höhenunterschiede von ca. 7-9 m innerhalb einer Grundstückstiefe (ca. 25-30 %) vor. Südlich der Urbanstraße ist der Hang jedoch wieder flacher geneigt. Östlich der Schurwaldstraße sind die Hangneigungen deutlich geringer. Eine Ausnahme bildet der Bereich um den Hölderlinweg. Die Grundstücke haben hier eine Neigung von ca. 20-25 %.



Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Höhenlinien (0,5 m Schritte), genordet, ohne Maßstab

4. Gutachterliche Untersuchung mit Strukturkonzept

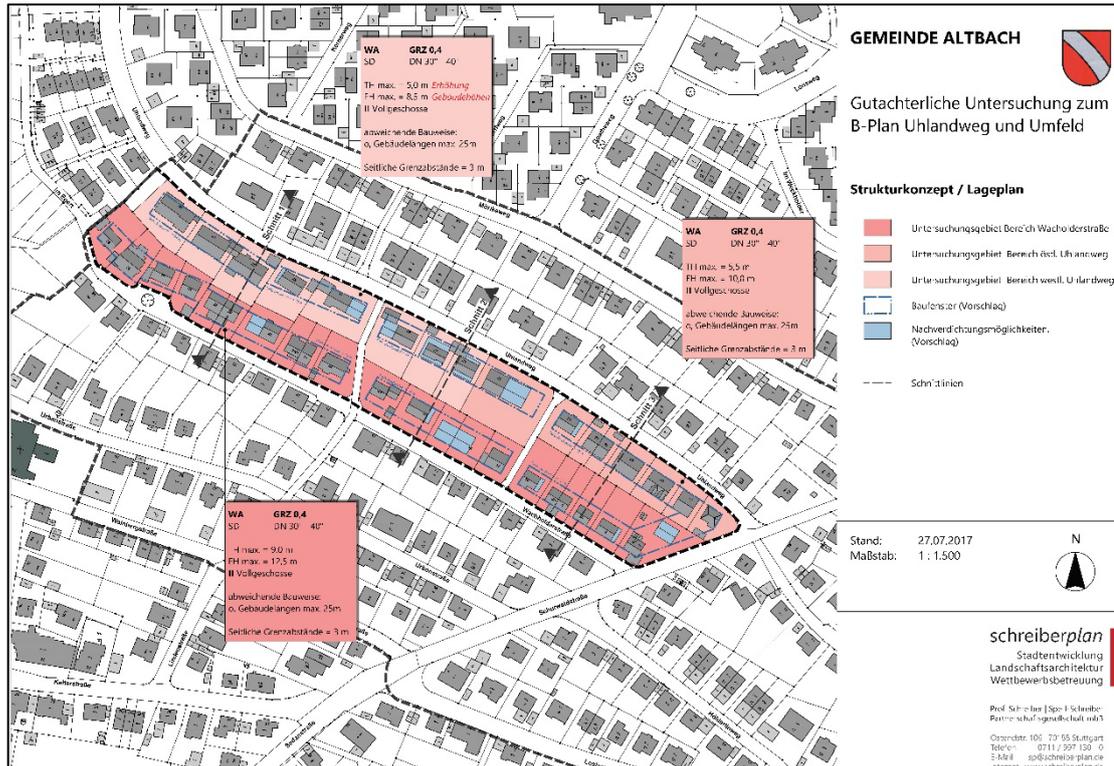
4.1. Gutachterliche Untersuchung zum Bebauungsplan "Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)"

Das Büro schreiberplan wurde von der Gemeinde Altbach damit beauftragt, mögliche Nachverdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und dem Charakter des nordöstlichen Baugebiets im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße) - Änderung der Anbauvorschriften – Dachneigung“ und seinem Umfeld zu untersuchen und aufzuzeigen.

In dieser gutachterlichen Analyse wurde die Bestandssituation im Hinblick auf folgende Punkte untersucht: die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Geschossigkeit und die Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise und die Abstandsflächen, die Art und Gestaltung der Dachflächen und ihrer Aufbauten, die Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie die Verkehrsflächen.

Dabei wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in ein näheres und erweitertes Plangebiet unterteilt. Der Kernbereich des Plangebiets wurde durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)" definiert, welcher die Bebauung zwischen dem westlichen Uhlandweg und der Wachholderstraße einschließt. Dieser Bereich wurde ergänzt um das umliegende Baugebiet, das durch eine sehr ähnliche Bebauungsstruktur und Gestaltung gekennzeichnet ist. Dieser Bereich wurde als "erweitertes Plangebiet" in die Untersuchung einbezogen und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Bestandssituation wurde mit den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Uhlandweg“ abgeglichen und es wurden Empfehlungen zu einer möglichen Bebauungsplanänderung gegeben, die eine verträgliche Nachverdichtung im näheren Plangebiet ermöglichen. Das nähere Plangebiet wurde dabei stets in den Vergleich mit dem erweiterten Gebiet gestellt, für welches auch Empfehlungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan ausgesprochen wurden.



Strukturkonzept, genordet, ohne Maßstab, Quelle: schreiberplan (27.07.2017)

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über das bestehende Leitungsnetz erschlossen. Eine Trennkana-
 lisation ist aufgrund des Alters des Baugebietes nicht vorhanden. Daher wird die Bebauung
 an die vorhandene Mischkanalisation angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des
 Plangebietes ist über das bestehende Leitungsnetz grundsätzlich gesichert.

6. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“ (Anlage 2) von dem Ingenieurbüro Blaser aus Esslingen auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs (in welchem in der Summe mehr überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt waren, als im vorliegenden Bebauungsplan) erstellt.

Da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, mit wenigen Bereichen, in denen tatsächlich artenschutzrechtlich relevante Eingriffe erfolgen werden, wurde auf eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet. Schwerpunkt der artenschutzrechtlichen Untersuchungen waren die Bereiche, die im Bestand noch nicht bebaut sind.

Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans gegen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können.

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass für die folgenden geschützten Arten Verminderungs-, Vermeidungs- und gegebenenfalls auch Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen sind, um keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz auszulösen.

Fassaden-/ Dachumbauten

Um bei Umbauten von Fassade oder Dach artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind vor den geplanten Baumaßnahmen Gebäudekontrollen durchzuführen, um Hinweise auf Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen zu bekommen. Generell gilt: Bei Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermäusen ist der Abbruch / Fassadenumbau in den Wintermonaten außerhalb der Brutsaison der Vögel und außerhalb der aktiven Zeit von Fledermäusen durchzuführen (1. November bis 28./29. Februar). Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese können auch bei Gehölzen erforderlich werden, wenn die faunistische Sonderuntersuchungen ergeben hat, dass sie Lebensstätten von Fledermäusen bzw. Vogelarten sind.

Rodungszeitraum

Zur Vermeidung von Direktverlusten von Fledermäusen oder europäischen Vogelarten (einschließlich deren Entwicklungsformen) ist die Gehölzrodung auf den Zeitraum vom 1. November bis 28./ 29. Februar außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse/ Brutsaison der Vögel zu begrenzen.

Neue überbaubare Grundstücksflächen

(Flurstück Nr. 2012/1, 2443, 1917-1921 sowie weitere Überlagerungen der Baugrenzen mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen):

In der Karte „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“ wurden im Rahmen zweier Übersichtsbegehungen Bereiche mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen

dargestellt. Die älteren Obst-/ Laub-/ und Nadelbäume besitzen Quartierpotenzial für Fledermäuse (Tagesverstecke und Wochenstuben) sowie für freibrütende und höhlenbrütende Vogelarten. Um artenschutzrechtlich Verbotstatbestände innerhalb der geplanten Baugrenzen zu vermeiden, werden in diesen Bereichen im Vorfeld der Bebauung faunistische Sonderuntersuchungen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel erforderlich.

Bereiche mit hoher Aktivität von Haussperlingen

Im Rahmen zweier Übersichtsbegehungen konnten Haussperlingskolonien an Gebäuden beobachtet werden. In der Karte „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“ sind Bereiche mit Haussperlingskolonien dargestellt. Der Haussperling steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste BW und weist demnach einen ungünstigen Erhaltungszustand auf. Bei Verlust von Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Um bei Umbauten von Fassade oder Dach artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind mind. 1 Jahr vor der geplanten Baumaßnahme faunistische Sonderuntersuchungen für diese Art durchzuführen.

Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens zu behandeln.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und benachbarten Nutzungscharakteristik wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind entgegen § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB zur Ermöglichung des Nebeneinanders von Wohnen und nicht störendem Arbeiten allgemein zulässig. Im Bestand sind schon Betriebe dieser Art (nicht störendes Gewerbe) vorhanden.

Der Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unterstützt das Ziel der Schaffung von Wohnqualität, da die genannten Nutzungen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen. Betriebe des Beherbergungsbetriebes können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH max.) sowie Traufhöhe (TH max.) festgesetzt.

7.2.1. Grundflächenzahl GRZ

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

7.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht eine im Wesentlichen zwei- bis dreigeschossige Erscheinung der Gebäude (unter Ausbildung von Hanggeschossen). In Teilbereichen des Bebauungsplans (z.B. dort wo im Bestand Gebäude mit steilen Dachneigungen vorhanden sind) können auf der Südseite von Straßen – auch in Anlehnung an die bestehende Bebauung – nur eingeschossige Gebäude errichtet werden, die sich hangseitig zweigeschossig darstellen.

Die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet wird zusätzlich durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe geregelt.

7.2.3. Höhe baulicher Anlagen, Trauf- und Firsthöhen

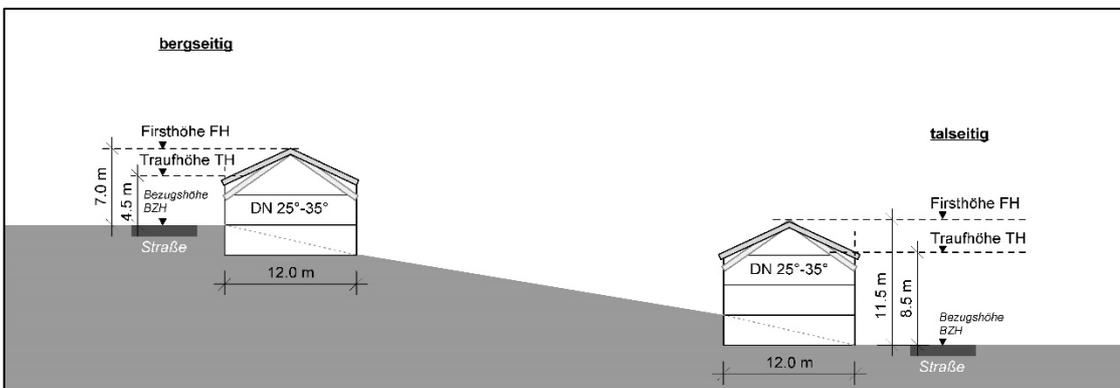
Die Gebäudehöhe wird im gesamten Plangebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhen in Kombination mit der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) geregelt.

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die jeweilige Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße oder eine festgesetzte Bezugshöhe BZH (siehe Ziffer 7.14). Die jeweilige Bezugshöhe wird durch lineare Interpolation der gemäß Planeintrag festgesetzten Werte der Oberkante Straße ermittelt. Gemessen wird lotrecht zur Mitte der zur Straße zugewandten Gebäudefassade (siehe Abbildung).

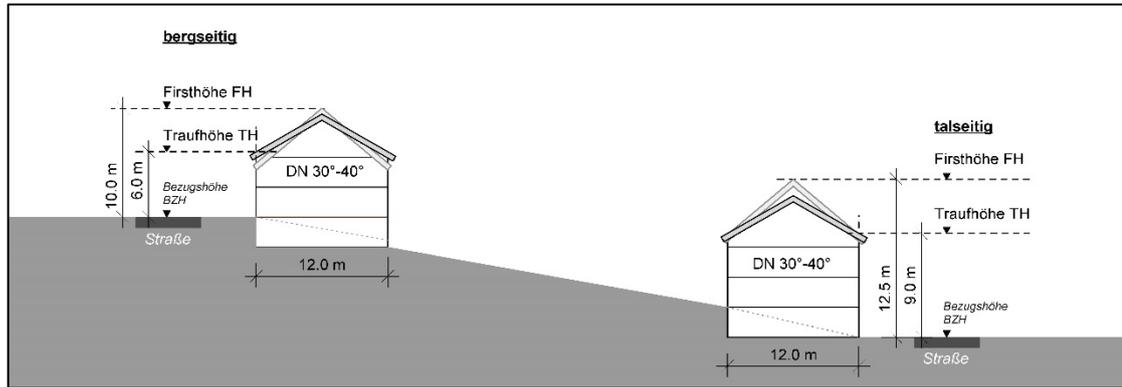
Aufgrund der Hanglage ergeben sich damit talseitig höhere Werte für First- und Traufhöhen als bergseitig. Für einzelne Flächen, die in der Regel an der Schurwaldstraße liegen, werden zur besseren Regulierung der Gebäudehöhen konkrete Bezugshöhen (BZH) in Metern über Normalnull festgesetzt.



Darstellung zur Ermittlung der Bezugshöhe BZH für Trauf- und Firsthöhen, ohne Maßstab, Quelle: schreiberplan



Schematische Systemskizze für Trauf- und Firsthöhen bei Gebäuden mit Dachneigungen von 25°-35°, ohne Maßstab, Quelle: schreiberplan



Schematische Systemskizze für Trauf- und Firsthöhen bei Gebäuden mit Dachneigungen von 30°-40°, ohne Maßstab, Quelle: schreiberplan

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen entsprechen in großen Teilen der Bestands-situation im Plangebiet, die damit gesichert werden soll. Damit werden auch Anbauten beziehungsweise bauliche Erweiterungen ermöglicht, welche die bestehenden Trauf- und Firstkanten aufnehmen können. Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird für Teilbereiche des Bebauungsplans eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, in denen bislang nur eine eingeschossige möglich gewesen ist. Dazu gehören z.B. der Bereich zwischen Mörikeweg und Uhlandweg sowie die Bereiche des östlichen Uhlandwegs und die Gebäude im Hölderlinweg. Durch die getroffenen Festsetzungen zu maximaler First- und Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und -neigung wird ein Einfügen von Neubauten in die bestehende Bebauungsstruktur bzw. in das jeweilige Straßenbild und das Gesamtsiedlungsbild sichergestellt.

Soweit es möglich ist, entspricht die Firsthöhe der tieferliegenden Gebäude bzw. Gebäudereihe in etwa der Traufhöhe der höher liegenden *oder unterschreitet diese*. In Ausnahmesituationen, z.B. bei geringem Abstand zwischen zwei Baureihen, überragt die Firsthöhe der niedrigeren Gebäude die Traufhöhe der höheren Bebauung zu einem geringen Maße.

Aufgrund der topografischen Situation mit unterschiedlichen Neigungen der Straße in einem Straßenzug können sich die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen innerhalb eines „Baustreifen“ (siehe Ziffer 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen) unterscheiden. Aufgrund der differenzierten Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen, erfolgt eine zusammenfassende Begründung zu den einzelnen Straßenabschnitten im Plangebiet (siehe Ziffer 7.4 und 7.5 zu Festsetzungen nach Straßenabschnitten).

7.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen, die sowohl ober- als auch unterirdisch gelten. Diese werden - in Anlehnung an das bisherige Planungsrecht - in der Regel als grundstücksübergreifende „Baustreifen“ parallel zu den angrenzenden Straßengrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird aus Gründen des größeren Spielraums zur Platzierung des Baukörpers innerhalb der Baugrenze verzichtet.

Im gesamten Plangebiet werden „Baustreifen“ vorwiegend in Tiefen von 12 bis 14 Metern gemäß der vorherrschenden Gebäudetiefe und in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht festgesetzt. Änderungen und Erweiterungen an Bestandsgebäuden sollen damit innerhalb der Baugrenzen (weiterhin) ermöglicht werden. Die Festsetzung von 14 Meter tiefen „Baustreifen“ erfolgt fast ausschließlich dort, wo die heutigen Bebauungspläne ebenfalls diese Tiefen festsetzen und/oder die bestehenden Gebäude auch diese Tiefen aufweisen. Zum Beispiel im Nordwesten und Westen des Plangebiets bei Gebäuden, die im Bestand eine zur Straße hin eingeschossige Bebauung aufweisen und die über eine in der Regel größere Grundfläche verfügen. In Teilbereichen erfolgen vom aktuellen Planungsrecht abweichende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, zum einen, um die Bestandssituation zu sichern, zum anderen um Spielräume zur Verortung der Bebauung innerhalb des Grundstücks zu schaffen und um eine höhere Ausnutzung bei sehr großen Grundstücken zu erreichen.

Während entlang der westlichen Schurwaldstraße die Gebäude innerhalb von „Baustreifen“ liegen (die Gebäude ordnen sich städtebaulich der Bebauungsstruktur der jeweiligen westlich angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung unter), sind für die östlichen Gebäude in der Regel baukörperbezogene „Baufenster“ festgesetzt. Zum einen ist dies erforderlich, um die Bebauung „in zweiter Reihe“ zu sichern; zum anderen, um differenzierte Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhen beziehungsweise die entsprechenden Bezugshöhen zur Ermittlung dieser zu treffen. Es erfolgt eine zusammenfassende Begründung über die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Straßenabschnitten des Plangebiets (siehe Ziffer 7.4 und 7.5 zu Festsetzungen nach Straßenabschnitten).

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden vorrangig die bereits bebauten Bereiche gesichert, die überwiegend auch durch das bestehende Planungsrecht bebaubar sind. Da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, ist die Ausweisung neuer überbaubarer Grundstücksflächen, die eine Nachverdichtung im Wohngebiet ermöglichen, nur sehr begrenzt möglich. Über das bestehende Planungsrecht hinaus werden zwei zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt: im östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 2443 und im südlichen Bereich der Flurstücke Nr. 1917 bis 1921.

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur talseitig durch Balkone, Anbauten und Vorbauten sowie Terrassen zulässig, um eine höhere Wohnqualität mit Außensitzmöglichkeiten nach Süden über alle Geschosse zu ermöglichen. Die Überschreitung wird in Bezug auf die maximale Tiefe und Breite in zugunsten des Ortsbildes beschränkt. Werden im Bebauungsplan Bebauungstiefen von mehr als 13 m festgesetzt ist eine Überschreitung in südlicher Richtung nur noch im geringfügigen Maß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2

zulässig. In Ausnahmen können Baugrenzen auch seitlich durch Terrassen überschritten werden, wenn ein Mindestabstand von 2 Metern zur seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Abstände zwischen den Gebäuden beziehungsweise den geplanten Freisitzen und damit zur Erhöhung der Wohnqualität.

Um den begrünten Charakter der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu sichern, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen insoweit beschränkt, dass diese vollständig ins Erdreich eingebunden sein müssen beziehungsweise mit Erdreich zu überdecken sind (siehe Ziffer 7.12).

Des Weiteren können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäude und untergeordnete Gebäudeteile im Sinne § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

7.4. Festsetzungen nach Straßenabschnitten im Wohngebiet westlich der Schurwaldstraße

Im Folgenden werden die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen für die Straßenabschnitte im Wohngebiet westlich der Schurwaldstraße begründet.

7.4.1. Südlicher Mörikeweg

Überbaubare Grundstücksflächen

- Abschnitt Nr. 3 - 9: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als „Baustreifen“ mit einer Tiefe von 14 m. Diese Tiefe entspricht den Festsetzungen für die westlich angrenzenden Flurstücke am Mörikeweg (Abschnitt Nr. 11 -37, s.u.). Die Gebädefassaden bilden jeweils die nördliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (entspricht der Baulinie aus dem Bebauungsplan „Mörikeweg“ bzw. „Weckholder-Greutle“). Der Abstand der östlichen Baugrenze auf Flurstück Nr. 2012/6 wird auf 3 m festgesetzt, um ein Hervortreten der Bebauung gegenüber der an der Schurwaldstraße festgesetzten Gebäudefluchten zu ermöglichen, und um damit der Schurwaldstraße am nördlichen und oberen Ende einen baulichen Abschluss an dieser städtebaulichen Sondersituation zu geben.
- Abschnitt Nr. 11 - 37: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als „Baustreifen“ in Anlehnung an den Bebauungsplan „Weckholder-Greutle“ mit einer Tiefe von 14 m und den festgesetzten Abständen zur Straße. Eine größere Bebauungstiefe wird auf dem Flurstück 2004/2 (Mörikeweg 11) gemäß bestehendem Planungsrecht erreicht.
- Abschnitt Nr. 41 - 47: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Anlehnung an den Bebauungsplan „Ortsweg (O.W.) 43/2“ und „Eulenberg II“ mit einer Tiefe von 12 m, wobei die einzelnen „Baufenster“ zu einem „Baustreifen“ zugunsten einer größeren Flexibilität bei veränderter Grundstückssituation zusammengefasst werden. Der „Baustreifen“ bei Gebäude Nr. 45 wird über die südliche Flurstücksgrenze geführt und

ermöglicht eine größere Ausnutzung, falls sich eine andere Grundstückssituation ergeben sollte.

Trauf- und Firsthöhen

- Abschnitt Nr. 3 - 11: Die Gebäude Nr. 3 bis 11 verfügen im Bestand aufgrund ihrer steileren Dächer über höhere Trauf- und Firsthöhen als die übrigen Gebäude am südlichen Mörikeweg. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Gebäudehöhe Mörikeweg 9 und räumen für die übrigen Gebäude Spielräume von bis zu ca. einem Meter in der Firsthöhe ein. Die max. FH und TH sind um 1 m niedriger bei Gebäude Nr. 11, welches zwischen den beiden Bereichen des Mörikewegs vermittelt.
- Abschnitt Nr. 15 - 47: Die Festsetzungen zur max. TH und FH ermöglichen eine zum Mörikeweg eingeschossig in Erscheinung tretende Bebauung wie im Bestand, wobei die Dachneigungen gegenüber der Bestandssituation bis zu 35° erhöht werden können. Unter Einhaltung der max. Traufhöhe von 4,5 m kann eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock (mit ausgebautem Dachgeschoss) entstehen. Die maximalen Firsthöhen entsprechen jenen der Gebäude Mörikeweg 41 – 47. Dadurch können im Bereich Nr. 12 bis 35, in dem der Abstand zur bestehenden nördlichen Bebauung deutlich größer ist, Erhöhungen der FH max. von bis zu 1 m und für Einzelgrundstücke bis ca. 1,5/ 1,8 m erzielt werden.

7.4.2. Nördlicher Uhlandweg (westlich Schurwaldstraße) sowie Schurwaldstraße 19 und 21

Überbaubare Grundstücksflächen

- Schurwaldstr. 19 und 21 und Uhlandweg 20: Der Abstand der östlichen Baugrenze zur Schurwaldstraße wird gemäß den Abständen im südlichen Verlauf der Straße von 8 m (Bebauungsplan „Weckholder-Greutle“) auf 5 m reduziert. Dadurch wird die überbaubare Grundstücksfläche für die beiden Flurstücke an der Schurwaldstraße auf ein Maß von 17,5 m zugunsten einer höheren Ausnutzung in diesem Bereich erweitert. Bei diesen östlichen Flächen handelt es sich um den breitesten Bereich des Baufelds zwischen Mörike- und Uhlandweg. Auch die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück Nr. 2012/1 (Uhlandweg 20) wird für eine höhere Ausnutzung des großen Flurstücks von 12 m auf 14 m erweitert.
- Abschnitt Nr. 22 - 46: Die Festsetzung zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 14 m erfolgt in Anlehnung an den Bebauungsplan „Weckholder-Greutle“. Die Abgrenzung der Flächen erfolgt im Wesentlichen wie im bisherigen Bebauungsplan, wird jedoch abweichend dazu an die bestehenden Gebäudefluchten angepasst.
- Abschnitt Nr. 48 - 54: Die Festsetzung des überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Anlehnung an den Bebauungsplan „Ortsweg (O.W.) 43/2“ mit einer einheitlichen Tiefe von 13 m, wobei die einzelnen „Baufenster“ zu einem „Baustreifen“ zugunsten einer größeren Flexibilität bei veränderter Grundstückssituation zusammengefasst werden.

Trauf- und Firsthöhen

- Schurwaldstr. 19 und 21 und Uhlandweg 20: Die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe orientieren sich am Bestand und erlauben eine geringe Erhöhung bis ca. 0,5 m gegenüber den Bestandshöhen.
- Abschnitt Nr. 22 - 54: Die Festsetzungen zur max. Firsthöhe FH entsprechen über den gesamten Straßenabschnitt im Wesentlichen der Bestandssituation; Erhöhungen gegenüber dem Bestand sind bis ca. 0,5 m auf nur wenigen Einzelgrundstücken möglich. Die Festsetzungen zur Traufhöhe sind in Abhängigkeit von der Firsthöhe und den Dachneigungen gewählt. Über die Festsetzungen wird eine Ausnutzung der max. Firsthöhe bei einem Gebäude mit Dachneigung von 25° und einer Gebäudetiefe von 10 m erreicht. Dies entspricht auch der überwiegenden Bestandsbebauung in diesem Straßenabschnitt.

7.4.3. Südlicher Uhlandweg (westlich Schurwaldstraße) sowie Schurwaldstraße 17

Überbaubare Grundstücksflächen

- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem bisher gültigen Bebauungsplan „Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)“. Für die Flurstücke Nr. 1980 und 1975 wird aufgrund der bestehenden Bebauung eine Tiefe von 12,5 m (statt 12,0 m gemäß Bebauungsplan „Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)“) festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 14 m auf dem Flurstück 1983 entspricht dem bisher gültigem Planungsrecht.
- Der Abstand der östlichen Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 1984 zum angrenzenden Fußweg wird aufgrund des festgesetzten Leistungsrechts gegenüber dem bestehenden Planungsrecht vergrößert. Die Garage ist von den Baugrenzen nicht umschlossen, da diese auch im festgesetzten Vorgartenbereich errichtet werden darf.
- Entlang der Schurwaldstraße wird der gemäß bestehendem Planungsrecht festgesetzte Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche gesichert.
- Die Abstände der seitlichen Baugrenzen zu dem öffentlichen Fußweg (Flurstück Nr. 1933) und zur Verbindungsstraße (Flurstück Nr. 2016) werden einheitlich auf 2,5 m festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen

- Abschnitt Nr. 11 – 29 und Schurwaldstr. 17: Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen entspricht der Bestandssituation und ermöglicht eine zum Uhlandweg zweigeschossige Bebauung wie im Bestand.
- Abschnitt Nr. 33 – 39: Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe des östlichen Abschnitts Nr. 11 – 29 wird auf das Flurstück Nr. 2019 übertragen, welches im Bestand über eine höhere FH verfügt und höher als seine Nachbarbebauung ist. Ein Neubau anstelle des Gebäudes Uhlandweg Nr. 33 ist mit der bestehenden Firsthöhe zulässig, soweit das Gebäude in seinen

Abmessungen dem Bestandsbau entspricht (siehe Festsetzung Nr. 2.3). Für die westlichen Flurstücke Nr. 2020/2, 2021/1 und 2020/1 wird eine Firsthöhe von max. 8,5 m festgesetzt, die in Kombination mit der Traufhöhe von 5,5 m eine zum Uhlandweg zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Dadurch kann eine städtebauliche Einfügung in die Bestandssituation in vermittelnder Rolle zum östlichen Abschnitt des (westlichen) Uhlandwegs erreicht werden. Die geplanten Firsthöhen liegen ca. 1,5 m und bei dem Gebäude Nr. 37 (hat im Bestand eine FH von nur ca. 6 m) ca. 2,5 m über den Bestandshöhen.

- Abschnitt Nr. 41 – 49: In diesem Bereich wird eine Firsthöhe von max. 7,5 m und eine Traufhöhe von 5,0 m festgesetzt, die ebenfalls zweigeschossige Gebäude ermöglichen. Aus Gründen der besseren städtebaulichen Einfügung der zweigeschossigen Gebäude in diesen von eingeschossigen Wohnhäusern geprägten Abschnitt, ist die Firsthöhe geringer als im „vermittelndem“ Bereich Uhlandweg 33-39 gewählt. Die geplanten Firsthöhen liegen ca. 1,5 m - 2,0 m über den Bestandshöhen.

7.4.4. Nördliche Wachholderstraße sowie Schurwaldstraße 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- Schurwaldstr. 7: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an dem bisher gültigen Bebauungsplan „Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)“, jedoch wird diese an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2018 „unterbrochen“ und es wird ein Abstand von 5,0 m festgesetzt, um in der engen Bebauungssituation einen Mindestabstand zwischen den Wohngebäuden zu definieren. Entlang der Schurwaldstraße wird der gemäß bestehendem Planungsrecht festgesetzte Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche gesichert.
- Nr. 4 – 20: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem bisher gültigen Bebauungsplan „Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)“. Auf den Flurstücken Nr. 2022/3, 2023/3 und 2021/2 verspringt der „Baustreifen“ um 2 m nach Norden und sichert damit zum einen die bestehende Bebauungssituation und zum anderen größere nach Süden orientierte Freibereiche.
- Im Abschnitt Wachholderstraße 22 - 38 entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen dem bisher gültigen Bebauungsplan „Uhlandweg“ mit geringfügigen Anpassungen an die Bestandssituation.
- Die Abstände der seitlichen Baugrenzen zu dem öffentlichen Fußweg (Flurstück Nr. 1933) und zur Verbindungsstraße (Flurstück Nr. 2016) werden einheitlich auf 2,5 m festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen

- Schurwaldstr. 7: Die bestehende Firsthöhe des Gebäudes Nr. 7 wird über die Festsetzung der max. FH bezogen auf ein festes Maß gesichert.

- Abschnitt Nr. 4 - 20: Die Festsetzungen zur max. Firsthöhe entsprechen über den gesamten Straßenabschnitt im Wesentlichen der Bestandssituation; Erhöhungen gegenüber dem Bestand sind bis ca. 0,5 m möglich; auf Flurstück Nr. 2022/2 bis zu 1 m. Die Festsetzungen zur Traufhöhe sind in Abhängigkeit von der Firsthöhe und den Dachneigungen gewählt. Über die Festsetzungen wird eine Ausnutzung der max. Firsthöhe bei einem Gebäude mit Dachneigung von 30° und einer Gebäudetiefe von 10 m erreicht.
- Abschnitt Nr. 22 - 38: Die Festsetzungen zur max. First- und Traufhöhe sind entsprechend dem übrigen Bereich der nördlichen Wachholderstraße gewählt, über welche eine dreigeschossig wirkende Bebauung zur Straße erreicht werden kann. Erhöhungen gegenüber dem Bestand sind bis ca. 1,0 und teilweise bis 1,5 m (Wachholderstr. 34-38) möglich.

7.4.5. Südliche Wachholderstraße

Überbaubare Grundstücksflächen

- Abschnitt Nr. 1-17: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem „Ortsbauplan über die nordöstliche Ortserweiterung“ von 1935. Entgegen dem bisherigen Planungsrecht wird die Baugrenze jedoch von der Straße um 1,5 m und entsprechend der bestehenden Bebauung zurückversetzt. Die Tiefe der „Baustreifen“ von 12 m wird beibehalten. Entlang der Schurwaldstraße wird der gemäß bestehendem Planungsrecht festgesetzte Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche gesichert.
- Abschnitt Nr. 19-31: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem „Ortsbauplan über die nordöstliche Ortserweiterung“ von 1935. Entgegen dem bisherigen Planungsrecht werden die seitlichen Abstände zu den öffentlichen Fußwegen auf 1,5 m im Westen und mind. 3 m im Osten festgesetzt, um die Bestandssituation abzubilden und eine größere Ausnutzung zu erreichen.
- Abschnitt Nr. 33 – 35: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur höheren Ausnutzung der großen Grundstücke (vgl. zum südlichen Mörikeweg und Uhlandweg) in diesem Bereich auf 14 m festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen

- Abschnitt Nr. 1-17: Die Festsetzung der max. Firsthöhe mit 9,5 m für die Flurstücke Wachholderstr. 1 bis 17 entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation und ermöglicht zusammen mit der maximalen Traufhöhe von 6,0 m eine zur Wachholderstraße zweigeschossige Bebauung. Die Festsetzung der Firsthöhe wird auch unter Berücksichtigung des geringen Abstands zwischen der Bebauung der nördlichen und südlichen Wachholderstraße geringer als am südlichen Uhlandweg gewählt. Auf Einzelgrundstücken wird zukünftig die bestehende Firsthöhe nicht erreicht werden, da sie im Bestand über höhere FH verfügen. Neubauten sind mit der bestehenden Firsthöhe jedoch auch zulässig, soweit das Gebäude in seinen Abmessungen dem Bestandsbau entspricht (siehe Festsetzung Nr. 2.3).

- Abschnitt Nr. 19-35: Für diesen Bereich wird mit 9,0 m eine geringere maximale Firsthöhe als für den östlich angrenzenden Abschnitt festgesetzt, da die Gebäude im Bestand über geringere Gebäudehöhen, auch aufgrund der flacher geneigten Dächer, verfügen. Die maximale Traufhöhe wird wie im östlichen Abschnitt auf 6,0 m festgesetzt.

7.4.6. Nördliche Urbanstraße sowie Schurwaldstraße 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- Abschnitt Nr. 1 - 5: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird in Anlehnung an den geänderten „Ortsbauplan über die nordöstliche Ortserweiterung“ von 1950, jedoch mit einer Tiefe von 13 m (statt 12 m) aufgrund der bestehenden Bebauung und zur Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücksflächen festgesetzt.
- Abschnitt Nr. 7 - 11: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem geänderten „Ortsbauplan über die nordöstliche Ortserweiterung“ von 1950 mit Tiefen von 12 m. Im Bereich der Flurstücke 1931 und 1932 wird eine Tiefe von 13,0 m der Bestandssituation entsprechend und zugunsten einer höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen festgesetzt.
- Auf dem Flurstück Nr. 1923/1 (Urbanstr. 11) werden die Baugrenzen, abweichend vom bisherigen Planungsrecht, parallel zur südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht dem Bebauungsduktus entlang der Urbanstraße.
- Abschnitt Nr. 29 - 39 und Schurwaldstr. 5: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem „Ortsbauplan über die nordöstliche Ortserweiterung“ von 1935 sowie dem Bebauungsplan „Grabenäcker“, wobei der Abstand zwischen südlicher Baugrenze und Urbanstraße von 4,0 m auf 5,0 m entsprechend der bestehenden Situation und zur Sicherung größerer Freibereiche nach Süden festgesetzt wird. Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen mit 12 m dem bisherigen Planungsrecht. Auf dem Flurstück Nr. 2029 (Schurwaldstr. 5) wird das „Baufenster“ an der nördlichen Flurstücksgrenze „unterbrochen“, um einen Mindestabstand zur Bebauung an der südlichen Wachholderstraße zu definieren. Entlang der Schurwaldstraße wird der gemäß bestehendem Planungsrecht festgesetzte Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche gesichert.
- Die Abstände der seitlichen Baugrenzen zu den öffentlichen Fußwegen werden auf 2,5 m bei Flurstück Nr. 1933 bzw. 1,5 m bei Flurstück Nr. 1944 festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen

- Abschnitt Nr. 1 - 5: In dem Abschnitt ist aufgrund der topografischen Situation (steiler Hangbereich nördlich der Straße) die Zugänglichkeit zu den Gebäuden nur deutlich oberhalb des Straßenniveaus möglich, damit sich das Gebäude bergseitig mit 2 Geschossen darstellen kann. Hier sind höhere Trauf- und Firsthöhen (bezogen auf das entsprechende Straßenniveau) gewählt als in den übrigen Bereichen des Plangebiets. Über die Festsetzung der Firsthöhen kann eine Bebauung im Abschnitt mit einer maximalen Firsthöhe von ca. 288 m üNN entstehen, die ca. der Firsthöhe des Gebäudes Urbanstraße 3 entspricht.
- Abschnitt Nr. 7 – 39 und Schurwaldstr. 5: Die Festsetzungen zur max. Firsthöhe FH entsprechen über den gesamten Abschnitt im Wesentlichen der Bestandssituation; Erhöhungen gegenüber dem Bestand sind bis ca. 0,5 m auf wenigen Einzelgrundstücken möglich. Die Festsetzungen zur Traufhöhe sind in Abhängigkeit von der Firsthöhe und den Dachneigungen gewählt. Über die Festsetzungen wird eine Ausnutzung der max. Firsthöhe bei einem Gebäude mit Dachneigung von 35° und einer Gebäudetiefe von 10 m erreicht.

7.4.7. Südliche Urbanstraße sowie Schurwaldstraße 3

Überbaubare Grundstücksflächen

- Abschnitt Nr. 16 – 24, nördlicher Bereich: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem geänderten „Ortsbauplan über die nordöstliche Ortserweiterung“ von 1950 mit Tiefen von 13 m. Im Bereich des Flurstücks Nr. 1921 verlaufen die Baugrenzen parallel zur Nordfassade des Gebäudes Urbanstr. 24. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird unter Einhaltung eines Abstands von 2,5 m zur Lindenstraße hier auf 12,5 m festgesetzt.
- Abschnitt Nr. 16 – 24, südlicher Bereich: Im südlichen Bereich der Flurstücke Nr. 1917-1921 wird eine gegenüber dem bestehenden Planungsrecht neue überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 10 m festgesetzt, um eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erreichen und eine Nachverdichtung zu erzielen. Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand der südlichen Baugrenzen zur Straßenverkehrsfläche wird auf 3,0 m festgesetzt.
- Abschnitt Nr. 26-36 und Schurwaldstr. 3: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem geänderten „Ortsbauplan über die nordöstliche Ortserweiterung“ von 1950 mit Tiefen von 12 m. Die Abstände der seitlichen Baugrenzen zur Lindenstraße (Flurstück Nr. 1933) werden auf 2,5 m bei festgesetzt. Der „Baustreifen“ wird nach Osten zur Schurwaldstraße gegenüber dem bestehenden Planungsrecht über die Gebäudefassade des Hauses Schurwaldstr. 3 erweitert.

- Entlang der Schurwaldstraße wird der gemäß bestehendem Planungsrecht festgesetzte Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche gesichert.

Trauf- und Firsthöhen

- Abschnitt Nr. 16 - 24, nördlicher Bereich: Über die Festsetzung der max. Firsthöhe mit 9,5 m und der Traufhöhe von 6,5 m wird eine zur Urbanstraße zweigeschossige Bebauung wie im Bestand ermöglicht. Die Festsetzung der Firsthöhe wurde auch unter Berücksichtigung des geringen Abstands zwischen der Bebauung der nördlichen und südlichen Urbanstraße geringer als am südlichen Uhlandweg gewählt. Erhöhungen der Firsthöhe sind gegenüber dem Bestand für Einzelgebäude in einem Maß von ca. 0,5 m möglich. Die Festsetzungen zur Traufhöhe sind in Abhängigkeit von der Firsthöhe und den Dachneigungen (30°-45°) gewählt. Über die Festsetzungen wird eine Ausnutzung der max. Firsthöhe bei einem Gebäude mit Dachneigung von 30° und einer Gebäudetiefe von 10 m erreicht.
- Abschnitt Nr. 16 – 24, südlicher Bereich: Über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen wird in diesem Bereich eine Neubebauung mit zwei Geschossen zur Weinbergstraße oder auch eine Überbauung von Garagen mit Wohnraum ermöglicht.
- Abschnitt Nr. 26-36 und Schurwaldstr. 3: Über die Festsetzung der max. Firsthöhe mit 9,5 m und der Traufhöhe von 6,0 m wird eine zur Urbanstraße zweigeschossige Bebauung wie im Bestand ermöglicht. Die Festsetzung der Firsthöhe wurde auch unter Berücksichtigung des geringen Abstands zwischen der Bebauung der nördlichen und südlichen Urbanstraße geringer als am südlichen Uhlandweg gewählt. Erhöhungen der Firsthöhe sind gegenüber dem Bestand für Einzelgebäude in einem Maß von ca. 0,5-1,0 m möglich.

7.4.8. Nördliche Weinbergstraße sowie Schurwaldstraße 1

Überbaubare Grundstücksflächen

- Entlang der Schurwaldstraße wird der gemäß bestehendem Planungsrecht festgesetzte Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche gesichert.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichern die bestehende Bebauungsstruktur an der nördlichen Weinbergstraße, in welcher die Gebäude in den nördlichen Grundstücksbereichen verortet sind. Der „Ortsbauplan über die nordöstliche Ortserweiterung“ von 1935 bzw. der Bebauungsplan „Grabenäcker“ setzen überbaubare Grundstücksflächen mit Tiefen von 10 m fest, die in einem Abstand von 4 m parallel zur Straßenverkehrsfläche verlaufen. Abweichend dazu setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 12 m fest, die einen Abstand von 2,5 m zu den nördlichen Flurstücksgrenzen einhalten und somit Freibereiche im Süden sichern. An den „Endgrundstücken“ des Abschnitts werden tiefere

überbaubare Grundstücksflächen in Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt, die auch eine giebelständige Bebauung der Flächen zulassen.

Trauf- und Firsthöhen

- Die Festsetzung der max. Firsthöhe entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation; Erhöhungen gegenüber dem Bestand werden nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich sein. Die Festsetzungen zur Traufhöhe sind in Abhängigkeit von der Firsthöhe und den Dachneigungen gewählt. Über die Festsetzungen wird eine Ausnutzung der max. Firsthöhe bei einem Gebäude mit Dachneigung von 35° und einer Gebäudetiefe von 10 m erreicht.

7.5. Festsetzungen nach Straßenabschnitten im Wohngebiet östlich der Schurwaldstraße

Im Folgenden werden die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen für die Straßenabschnitte im Wohngebiet östlich der Schurwaldstraße begründet.

7.5.1. Bereich zwischen Schurwaldstraße, Losburgstraße und dem östlichen Uhlandweg

Überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken Nr. 2447/1 und 2448/1 nehmen die südliche Gebäudefassade des Hauses Losburgstr. 43 auf und sind mit einer Tiefe von 14 m zugunsten einer höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen gewählt. Sowohl zur Schurwaldstraße als auch zur Losburgstraße werden großzügige Vorbereiche gesichert.
- Im Bereich Losburgstr. 39/41 werden „Baufenster“ nach dem bestehenden Planungsrecht mit einer Tiefe von 12,5 m festgesetzt, wobei zwei „Baufenster“ aus dem bestehenden Bebauungsplan zu einem „Baufenster“ zusammengefasst werden. Westlich davon wird eine neue überbaubare Grundstücksfläche in Flucht der Bebauung Losburgstr. 39/41 festgesetzt, welches eine Nachverdichtung an dieser Stelle ermöglicht.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für Schurwaldstr. 20 entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation und ermöglicht Spielräume für Erweiterungen.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang des nördlichen Uhlandwegs (Abschnitt Nr. 2 -16 und Schurwaldstraße 18) sind in Anlehnung an den Bebauungsplan „Grabenäcker“ festgesetzt und in Teilbereichen parallel zur jeweiligen Straßenfläche und unter Berücksichtigung von Mindestabständen zu den nördlichen Flurstücksgrenzen konstruiert. Für das Flurstück Nr. 2444/6 (Schurwaldstraße 18) wird ein separates „Baufenster“, der bestehenden Bebauung und mit einem Spielraum in nördliche und östliche Richtung festgesetzt, um hier sowohl eine trauf- als auch giebelständige Bebauung zu ermöglichen. Der Abstand der westlichen Baugrenzen zur Schurwaldstraße wird auf 3 m festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen

- Für die Gebäude Schurwaldstraße 18, Nr. 20 (inkl. Bebauung auf dem Flurstück Nr. 2443), Nr. 22 und Losburgstr. 43 werden maximale Firsthöhen von 10,0 m und Traufhöhen von 6,0 m festgesetzt, um eine hangseitig zweigeschossig wirksame Bebauung zu ermöglichen. Erhöhungen der Firsthöhen können bis zu ca. 2 m erreicht werden. Die First- und Traufhöhen für Losburgstr. 39/41 werden gemäß dem bestehenden Bebauungsplan getroffen.
- Uhlandweg 2 -16: Die Festsetzung der max. First- und Traufhöhen entsprechend im Wesentlichen der Bestandssituation; Erhöhungen gegenüber dem Bestand sind mit ca. 0,5 – 1,0 m auf Einzelgrundstücken möglich.

7.5.2. Südlicher Uhlandweg sowie Schurwaldstraße 14, 16, 16/1 und 16/2

Überbaubare Grundstücksflächen

- Schurwaldstraße: Für die Flurstücke der Gebäude Schurwaldstraße 14, 16 und 16/2 werden separate „Baufenster“ gemäß der Bestandsbebauung und unter Berücksichtigung von Mindestabständen (mind. 2,5 m) zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von rechteckigen „Baufenstern“ in Kombination mit der entsprechenden Firstrichtung wird hier eine zur Schurwaldstraße giebelständige Bebauung gesichert. Indirekt wird ein Abstand der westlichen Baugrenzen zur Schurwaldstraße von ca. 3 m gesichert. Auf dem Flurstück Nr. 2438/1 (Schurwaldstr. 16/1) wird ein großzügiges „Baufenster“ festgesetzt, welches eine Bebauung gemäß Bestandssituation zulässt, aber auch ein Abrücken des Gebäudes weiter nach Süden und mit einer anderen Gebäudeausrichtung ermöglicht.
- Abschnitt Uhlandweg 1 - 15: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem Bebauungsplan „Grabenacker“, wobei die Tiefen mit 12 m statt mit 10 m festgesetzt werden. Die Abstände der seitlichen Baugrenzen werden auf mindestens 2,5 m festgelegt.

Trauf- und Firsthöhen

- Schurwaldstraße: Für die Gebäude an der Schurwaldstraße werden einheitlich maximale Firsthöhen von 10,0 m und Traufhöhen von 6,0 m festgesetzt, welche die bestehenden Firsthöhen der zweigeschossigen Gebäude sichern. Für das Gebäude Schurwaldstr. 16 wird durch die Festsetzung eine Erhöhung der Firsthöhe um bis zu ca. 1,5 m ermöglicht, womit sich ein Neubau in den Bebauungsduktus der Schurwaldstraße einfügen wird.
- Abschnitt Uhlandweg 1-15: Die Festsetzung der max. Firsthöhe FH von 9,0 m bzw. 8,5 m im östlichen Abschnitt (Nr. 1-5) entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation; Erhöhungen gegenüber dem Bestand sind mit ca. 0,5 - 1,0 m auf Einzelgrundstücken möglich. Die Festsetzungen zur Traufhöhe sind in Abhängigkeit von der Firsthöhe und den Dachneigungen gewählt. Über die Festsetzungen wird eine Ausnutzung der max. Firsthöhe bei einem Gebäude mit Dachneigung von 40° und einer Gebäudetiefe von 10 m erreicht.

7.5.3. Nördlicher Hölderlinweg sowie Schurwaldstraße 12 und 14 und Losburgstraße 29 bis 35

Überbaubare Grundstücksflächen

- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem Bebauungsplan „Grabenäcker“, der ebenfalls für den gesamten Bereich einen zusammenhängenden „Baustreifen“ festsetzt. In Teilbereichen erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen aufgrund der bestehenden Bebauung. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche variiert von 12 m bis 14 m. Der Abstand der westlichen Baugrenzen zur Schurwaldstraße wird auf 3 m festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen

- Die Festsetzung der max. Firsthöhe FH entspricht über den gesamten Abschnitt im Wesentlichen der Bestandssituation; Erhöhungen gegenüber dem Bestand sind bis ca. 0,5 auf Einzelgrundstücken möglich. Die Festsetzungen zur Traufhöhe sind in Abhängigkeit von der Firsthöhe und den Dachneigungen gewählt. Über die Festsetzungen wird eine Ausnutzung der max. Firsthöhe bei einem Gebäude mit Dachneigung von 40° und einer Gebäudetiefe von 10 m erreicht.

7.5.4. Südlicher Hölderlinweg sowie Schurwaldstraße 6 und 8

Überbaubare Grundstücksflächen

- Hölderlinweg 2 - 18: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht im Wesentlichen dem Bebauungsplan „Grabenäcker“, jedoch in Form eines durchgehenden „Baustreifens“ entlang des Hölderlinwegs. Es werden Tiefen von 12 m und 10 m (auf dem Flurstück Nr. 2418 im äußersten Osten) gemäß bestehendem Planungsrecht festgesetzt. Die Abstände zwischen nördlicher Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche des Hölderlinwegs sind an die bestehenden Gebäudefluchten angepasst. Der Abstand der westlichen Baugrenzen zur Schurwaldstraße wird auf 3 m festgesetzt. Dieser Abstand wird auch über die Festsetzungen von Baugrenzen entlang der gesamten östlichen Schurwaldstraße geregelt.
- Schurwaldstr. 6 und 8: Für die Flächen wird ein separates „Baufenster“ mit einer Tiefe von 12 m für das Flurstück Nr. 2426 festgesetzt. Der Abstand der westlichen Baugrenzen zur Schurwaldstraße wird auf 3 m festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück Nr. 2428 beträgt aufgrund der geringen Abstände zur nördlichen und südlichen Nachbarbebauung und zur Sicherung von Freibereichen im Süden 10 m.

Trauf- und Firsthöhen

- Schurwaldstr. 6 und 8: Für die Gebäude Schurwaldstraße 6 und 8 werden die maximale Firsthöhe von 9,0 m und Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt, welche die bestehenden Höhen der zweigeschossigen Gebäude sichern.
- Hölderlinweg 2 - 18: Über die Festsetzung der max. Firsthöhe mit 9,0 m bzw. 8,5 m im östlichen Abschnitt (Nr. 14 – 18) und 10,0 m für Hölderlinweg 2 sowie der Traufhöhe von 5,0 m (bzw. 4,5 m und 6,0 m) wird eine zur Urbanstraße zweigeschossige Bebauung ermöglicht, die sich in die bestehende eingeschossige Bebauung (mit Traufhöhen von ca. 4 m) städtebaulich einfügt. Erhöhungen der Firsthöhe sind gegenüber dem Bestand für Einzelgebäude in einem Maß von ca. 0,5 m möglich. Die Festsetzungen zur Traufhöhe sind in Abhängigkeit von der Firsthöhe und den Dachneigungen (40°-50°) gewählt. Über die Festsetzungen wird eine Ausnutzung der max. Firsthöhe bei einem Gebäude mit Dachneigung von 40° und einer Gebäudetiefe von 10 m annähernd erreicht.

7.5.5. Nördliche Losburgstraße 5 bis 19 sowie Schurwaldstraße 2

Überbaubare Grundstücksflächen

- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan „Grabenäcker“ mit Tiefen von 12 m. Die Baugrenzen werden jedoch nicht parallel zur Straßenfläche der Losburgstraße, sondern parallel zu den jeweiligen südlichen Gebäudefassaden innerhalb eines Flurstücks festgelegt. Der Abstand der westlichen Baugrenzen zur Schurwaldstraße wird auf 3 m festgelegt.

Trauf- und Firsthöhen

- Über die Festsetzung der max. Firsthöhe mit 12,5 m wird eine zur Losburgstraße dreigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung wie im Bestand ermöglicht. Erhöhungen der Firsthöhe sind gegenüber dem Bestand für Einzelgebäude in einem Maß von ca. 0,5 m – 1,0 m möglich. Die Festsetzungen zur Traufhöhe sind in Abhängigkeit von der Firsthöhe und den Dachneigungen (30°-40°) gewählt. Über die Festsetzungen wird eine Ausnutzung der max. Firsthöhe bei einem Gebäude mit Dachneigung von 30° und einer Gebäudetiefe von 10 m annähernd erreicht.

7.6. Abweichende Bauweise

Um die bestehende aufgelockerte Bebauung im Plangebiet zu sichern, wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Dabei ist die Errichtung von Gebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie in Hausgruppen unter Einhaltung seitlicher Abstandsflächen zulässig. Abweichend zur offenen Bauweise darf die maximale Länge aller Hausformen maximal 23 Meter betragen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich Reihenhäuser sowie andere Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser in das bestehende Siedlungsbild einfügen. Das Maß von ca. 23 m entspricht auch den bisherigen maximalen Gebäudelängen im Plangebiet.

7.7. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Das Mindestmaß der Abstandsflächen wird grundsätzlich durch die Landesbauordnung bestimmt. Mit Novellierung der LBO 2015 (Anrechnung von Giebelflächen auf die Wandhöhe zur Bestimmung der Abstandsflächen) werden die Abstandsflächen von 3 Meter, wie sie in Teilen in den bisherigen Bebauungsplänen festgesetzt und im Bestand vorhanden sind, in einigen Fällen nicht mehr ausreichend sein. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan eine von der LBO abweichende Abstandsflächenregelung festgesetzt. Das Mindestmaß der seitlichen Grenzabstände bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend zur bauordnungsrechtlichen Vorschrift (§ 5 Abs. 7 LBO) auf ein Maß von maximal 3 Metern verringert werden.

Mit dieser Festsetzung werden auch indirekt die seitlichen Mindestabstandsflächen auf 3 Meter festgelegt. Damit sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung der benachbarten Gebäude sowie ein ausreichender Brandschutz gewährleistet. Nachbarliche Belange werden berücksichtigt und gewahrt.

7.8. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen ist über die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude in der Regel parallel zu der das Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt und orientiert sich an den topografischen Gegebenheiten und der bestehenden Bebauung, sodass sich das Plangebiet aus der Ferne mit homogener Dachlandschaft zeigt. Im Zusammenspiel mit den überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude parallel zum Geländeverlauf mit geringeren Eingriffen in das Erdreich errichtet werden. Die Ausrichtung der Dachflächen nach Südwesten unterstützt die (aktive und passive) Nutzung solarer Energie.

Ausnahmen zu dieser Ausrichtung sind im Bebauungsplan entsprechend der Bestandssituation für die Flurstücke Nr. 2035, 2037, 2039/1, 2444/6 (Schurwaldstraße 1, 3, 18 sowie Lindenstraße 8) festgesetzt. Hier sind auch Gebäudestellungen senkrecht zum Höhenverlauf möglich.

7.9. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen, Vorgartenbereiche

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist innerhalb der „Baustreifen“ möglich beziehungsweise zulässig. Die Errichtung dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird zum Schutz der begrünten hinteren Grundstücksbereiche beschränkt, sodass diese zusätzlich zu den „Baufenstern“ nur in den

festgesetzten Vorgartenbereichen zugelassen werden können. Um eine vollständige Belegung der Vorgartenbereiche durch Stellplätze und Garagen zu vermeiden, die sich negativ auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets auswirken würde, wird die Länge dieser Anlagen bezogen auf die Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze an der Straße beschränkt. Damit können auch Flächen für das öffentliche Parken auf der Straße, die andernfalls durch private Ausfahrtsbereiche entfallen würden, gesichert werden. Die Festsetzung dient auch der Sicherung der Begrünung der Vorgärten, wie sie im Bestand charakteristisch für das Wohngebiet ist (siehe auch Ziffer 7.12).

Um bestehende Parkierungsflächen/ Garagen außerhalb der Vorgartenbereiche und der überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern oder deren Errichtung zu ermöglichen, werden zusätzlich Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Die Errichtung von Stellplätzen ist im Baugebiet auch innerhalb von Tiefgaragen grundsätzlich möglich. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung von Tiefgaragen, wenn sie über das natürliche Gelände hinausragen (siehe Ziff. 7.12).

Die Höhe von Garagen wird, sofern sie innerhalb von Abstandsflächen liegen, durch die LBO Baden-Württemberg (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO) geregelt. Das Maß von 3,00 m (Wandhöhe gemäß LBO) wird über den Bebauungsplan auch für Garagen übernommen und über eine maximale Höhe der Oberkante Attika bestimmt. Diese Festsetzung entspricht zum einen der Bestandssituation im Plangebiet, zum anderen soll damit die untergeordnete Wirkung von Garagen gegenüber dem Hauptgebäude gesichert werden.

Nebenanlagen: Gartenhäuser/ Schuppen/ Geräteschuppen usw.

Zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung beziehungsweise Versiegelung innerhalb der privaten Grundstücke und aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen sollen die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Das Gesamtvolumen von Geräteschuppen und vergleichbaren Nebenanlagen wird deshalb beschränkt *und ein Mindestabstand zur öffentlichen (einsehbaren) Verkehrsfläche wird definiert.*

7.10. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die bestehenden Erschließungsstraßen und Fußwegeverbindungen werden durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerwege“ gesichert. Insbesondere die Wegeverbindungen dienen der fußläufigen Erreichbarkeit der innerörtlichen Versorgungsbereiche und sind für die Versorgung des Gebiets wichtig.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Platz“ dient der Bestandssicherung und Bereitstellung von wohnungsnahen Aufenthaltsflächen.

Der Bebauungsplan setzt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest, in denen die Zufahrt zu den privaten Grundstücksflächen aufgrund der Verkehrssicherheit nicht möglich sein soll. Dabei handelt es sich in der Regel um Kurvenbereiche.

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

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der privaten Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen deutlich reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung von Gründächern für flache und flachgeneigte Dächer. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist dies zusätzlich eine entsprechende Maßnahme, um die Versickerung und den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche Schäden zu vermeiden.

7.12. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der begrünter rückwärtigen Gartenbereiche auf den Privatgrundstücken trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu einem flächenhaften Pflanzgebot für die nicht überbauten Flächen. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entsprechendes gilt auch für die Vorgartenbereiche auf den Flächen, die nicht der Erschließung dienen (Wege, Stellplätze etc.).

Damit Tiefgaragen städtebaulich nicht wirksam werden und davon keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets ausgehen, sind diese gänzlich in das natürliche Gelände einzufügen. Da die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberkante talseitig nicht oder nur sehr erschwert (mit großen Eingriffen ins Erdreich) möglich ist, sind die Außenwände von Tiefgaragen mit begrünter und nicht zu steilen Böschungen zu überdecken und die Tiefgaragendecken mit einer Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. In Bereichen mit Terrassen kann auf die Begrünung verzichtet werden.

7.13. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der exponierten Hanglage ist das Plangebiet sowohl dem Verkehrslärm der Straßen und der Schiene aus der Tallage als auch dem Fluglärm vom Stuttgarter Flughafen ausgesetzt. Zur Beurteilung der zukünftigen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm (Straßen-, Schienen- und Fluglärm) wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro Kurz und Fischer aus Winnenden (Anlage 4) mit Prognosehorizont auf das Jahr 2030 erstellt.

Die Immissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass es durch Verkehrsgläusche zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten Plangebiet kommt und passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich werden. Ausschlaggebend für die Überschreitung der Orientierungswerte (für Allgemeine Wohngebiete liegen diese bei 55 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht) sind hauptsächlich die Schienenlärmeinwirkungen. Den Gebäudelärmkarten der Anlagen 2.3 und 2.4 der Immissionsprognose kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 65 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht auftreten.

Die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden eingehalten. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen.

Der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von 59 dB(A) am Tag für Allgemeine Wohngebiete wird auch zwischen den Gebäuden und teilweise den Straßen zugewandt eingehalten. Entlang der Verkehrswege treten in Teilbereichen Überschreitungen von 59 dB(A) am Tag auf. Dieser Wert wurde vom Gesetzgeber beim Neubau von Straßen als Schwelle für erhebliche Belästigungen festgelegt und sollte in den Freibereichen eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Vorgehensweise des Berliner Leitfadens können Beurteilungspegel von 65 dB(A) in Außenwohnbereichen als gerade noch zumutbar erachtet werden. Dieser Wert wird im direkten Nahbereich der Schurwaldstraße überschritten.

Die zu ergreifenden passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen, sofern die Errichtung oder die Änderung von schützenswerten Nutzungen (Aufenthaltsräumen) erfolgt. Bei diesem Nachweis sind die Regelungen der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu beachten.

Die zur Dimensionierung der Schalldämmung von Außenbauteilen erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 wurden in der Immissionsprognose ermittelt und sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind nach den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln auszubilden. Diese maßgeblichen Außenlärmpegel wurden unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung und für das ungünstigste Geschoss errechnet und stellen somit eine Maximalbetrachtung dar. Die Abschirmung und die Reflexion der Bestandsgebäude, die in Teilbereichen und einzelnen Geschossen zu niedrigeren Außenlärmpegeln führt, sind somit nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde beinhaltet die Festsetzung zu den passiven Schallschutzmaßnahmen die Option, von den dargestellten Außenlärmpegeln abzuweichen, wenn der Nachweis über das Vorliegen eines niedrigeren Pegels erbracht wird. Im Gutachten sind die maßgeblichen Außenlärmpegel geschossweise dargestellt (Anlage 3.3-3.5 der Immissionsprognose).

7.14. Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der First- und Traufhöhen

Die unteren Bezugspunkte zur Ermittlung der First- und Traufhöhen (siehe Ziffer 7.2.3) werden gemäß Planeintrag festgesetzt. Diese entsprechen in etwa den Straßenhöhen im Plangebiet, wobei die tatsächlichen Straßenhöhen von diesen Werten (geringfügig) abweichen können.

Dabei ist die konkrete Straßenhöhe durch lineare Interpolation zwischen zwei festgesetzten Höhenpunkten zu ermitteln.

7.15. Leitungsrecht

Die durch die Flurstücke Nr. 2441 und Nr. 1984 verlaufen Kanäle wurden in Form von Leitungsrechten (L 1 und L 2) zugunsten der Gemeinde Altbach planungsrechtlich gesichert.

8. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten insbesondere aufgrund der Fernwirkung des Wohngebiets aus den Tallagen getroffen.

8.1. Dachform und Dachneigung

Die topografisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung der Dachlandschaft notwendig. Berücksichtigt werden dabei nicht nur die Außenwirkung des Plangebiets, sondern auch die Wohnqualität.

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung gemäß Planeintrag orientieren sich weitestgehend am Bestand und ermöglichen eine Weiterführung der ortstypischen Dachlandschaft in Altbach. Im Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude entsprechend dem Siedlungscharakter nur als Sattel- und Walmdächer zulässig, bei denen der First mittig anzuordnen ist und zu einander versetzte Dachflächen nicht zugelassen werden.

Für die geneigten Dächer werden „Dachneigungsbereiche“ mit Neigungen von 25°-35°, 30°-40°, 35°-45° und 40°-50° festgesetzt, welche sich am Gebäudebestand im jeweiligen Teilbereich orientieren und einen Spielraum von je 10° eröffnen. In Einzelbereichen, in denen Gebäude unterschiedliche Dachneigungen aufweisen, werden „Dachneigungsbereiche“ mit 25°-45° oder 30°-45° festgesetzt. Damit sind zum einen Dachneigungen gemäß der Bestandssituation möglich; zum anderen können – je nach Neigungsbereich – höhere oder niedrigere Dachneigungen gewählt werden.

Im Mörikeweg und im nördlichen Umlandweg westlich der Schurwaldstraße wird die zulässige Dachneigung auf 25°-35° (oder 25°-40°) festgesetzt. Durch die Aufweitung der zulässigen Dachneigungen gegenüber dem gültigen Planungsrecht (25° im Bebauungsplan „Weckholder-Greutle“) wird die Voraussetzung zur Nachverdichtung im Bestand durch die Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erweiterung der Wohnfläche (Dachausbau) ermöglicht.

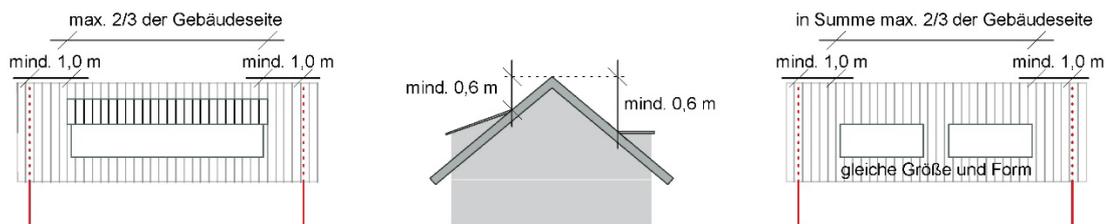
Östlich der Schurwaldstraße sind bereits heute steilere Dächer bis zu einer Neigung von 50° zulässig und auch im Bestand vorhanden. Nahezu alle Gebäude verfügen über Dachaufbauten in Form von Schleppgauben. Für diesen Bereich sowie für weitere Bereiche im Plangebiet mit gleichen Dachneigungen (z.B. entlang der Schurwaldstraße) wird überwiegend ein Neigungsbereich von 40°-50° festgesetzt und damit die Bestandssituation gesichert sowie die Möglichkeit eröffnet, ein höheres Gebäude mit einer flacheren Dachneigung zu errichten.

Entspricht die tatsächliche Dachneigung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, kann bei Um-, Aus- oder Anbauten an bestehenden Gebäuden ausnahmsweise auch die vorhandene Dachneigung beibehalten werden. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten (bis zu einer Breite von 3 Metern) können zudem Ausnahmen von der festgesetzten Dachform und -neigung zugelassen werden.

8.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell zulässig. Durch die Erhöhung der zulässigen Dachneigungen insbesondere in den Bereichen, die heute durch flach geneigte Dächer von ca. 25° geprägt sind, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte künftig im gesamten Plangebiet zulässig.

Die Mindestanforderungen hinsichtlich der Art und der Größe der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte sowie dem Abstand zum First und der Außenwand trägt zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild bei.



Schematische Skizze zur Erläuterung der Vorschriften zu Dachaufbauten

Zielsetzung ist, dass Dachaufbauten den Dachflächen grundsätzlich untergeordnet bleiben und die Hauptdächer der Gebäude nicht durch unregelmäßige und zu lange Dachaufbauten unterbrochen und damit die Proportionen zwischen Dach und Dachaufbauten unverhältnismäßig werden. Vor diesem Hintergrund werden Flachdachgauben erst aber einer Dachneigung von 30° zugelassen.

Die Festsetzung zu Dachaufbauten und -einschnitten zielt insgesamt auf ein einheitliches, ruhiges Erscheinungsbild ab, welches durch die Hanglage des Gebiets vom Neckartal aus sichtbar ist. Ebenso soll eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume ermöglicht werden.

8.3. Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Die Farbgebung für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung orientiert sich am Bestand und der Umgebungsbebauung. Die Unzulässigkeit von leuchtenden und grellen Farben sowie reflektierenden Materialien soll eine Blendwirkung vermeiden und trägt zu einer Beruhigung des Gesamtbilds bei. Aus demselben Grund wird eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Über die Vorschriften werden aus ökologischen und energetischen Gründen die Voraussetzungen zur Anbringung von Solaranlagen und Dachbegrünung ermöglicht. Die Einschränkungen zur Anordnung der Solaranlagen wird aus stadtgestalterischen Gründen getroffen. Über die Vorschriften werden die Voraussetzungen zur Anbringung von Solaranlagen auf geneigten Dächern (mit Verzicht auf aufgeständerte Unterkonstruktionen) und flachen beziehungsweise flachgeneigten Dächern mit Einschränkungen zur Höhe der Solaranlagen ermöglicht. Davon unberührt können Solaranlagen an Fassaden der Gebäude angebracht werden.

8.4. Werbeanlagen

Ein einheitliches, ruhiges Gesamtbild soll zudem durch die Vorschriften zur Anbringung von Werbeanlagen erreicht werden.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“ wird die Grundlage für eine städtebaulich regulierte Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet der Gemeinde Altbach geschaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird gleichzeitig ein aktuelles und einheitliches Planungsrecht für die Flächen im Wohngebiet hergestellt.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im gesamten Plangebiet ermöglicht in Teilbereichen Nachverdichtungen in Form von Gebäudeerhöhungen, deren städtebauliche Einfügung ins Gesamtbild der Hanglage durch die festgelegten First- und Traufhöhen gewährleistet wird. Zusammen mit der Festsetzung zusätzlicher überbaubaren Grundstücksfläche erwirkt der Bebauungsplan eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung in attraktiver Hanglage und schafft somit zusätzlichen Wohnraum, der zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs beiträgt.

Aufgrund der aktuellen Wohnraumnachfrage und der noch steigenden Wohnfläche pro Kopf findet Nachverdichtung bereits in der Bestandssituation statt. Zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten werden durch mögliche Aufstockungen von Gebäuden oder den Ausbau von Dachgeschossen in Teilbereichen des Baugebiets sowie durch Ausweisung von neuen überbaubaren Grundstücksflächen auf sechs Flurstücken durch den Bebauungsplan direkt begründet.

Durch die Erhöhung von Firsthöhen können Teilbereiche im Plangebiet in den Wintermonaten stärker verschattet werden als im Bestand. Es können ebenfalls bestehende Blickbeziehungen z.B. ins Tal durch Neubauten oder Anbauten entfallen.

Da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, ist davon auszugehen, dass der durch die Aufstellung des Bebauungsplans induzierte künftige Mehrverkehr von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

Die Erheblichkeit von Umweltauswirkungen durch Umsetzung des Bebauungsplans werden überschlägig in Form der „Vorprüfung des Einzelfalls“ abgeschätzt. Die überschlägige Prüfung (Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten sind. Geprüft und beurteilt wurden alle Merkmale des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt einschließlich gesundheitsbezogener Aspekte.

Nach bisher gültigem Planungsrecht werden keine Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die erstellte Schallimmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass sowohl im Bestand als auch zukünftig Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 erfolgen. Maßgeblich sind dabei nicht der Lärm aus dem Straßenverkehr im Plangebiet oder der Flugverkehr, sondern der Schienenlärm aus der Tallage Altbachs. Durch die Hanglage des Gebiets greift die Umsetzung aktiver Schallschutz-

maßnahmen, wie die Errichtung von Wänden entlang der Bahntrasse, nicht, sodass die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für Neubauten und für Änderungen an Gebäuden erforderlich wird. Die Gemeinde Altbach hat bereits einen neuen Antrag auf Aufnahme in das Lärmsanierungsprogramm des Bundes zur Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen für Private gestellt. Die Gemeinde Altbach wird weiter die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse verfolgen.

Im Zuge der ermöglichten städtebaulich verträglichen und geordneten Nachverdichtungen wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht, durch den anthropogen überformte Siedlungsböden in Anspruch genommen werden. Aufgrund der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Wohngebiets werden Flächen im Außenbereich mit ihren natürlich gewachsenen Böden vor weiterer Überbauung verschont und die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Altbach gefördert.

9.1. Bodenordnung

Da es sich um ein bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, befinden sich die zu überplanenden Grundstücke, bis auf die öffentlichen Straßen und Wege sowie die Flächen für Versorgung (Elektrizität), in Privatbesitz. Es sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

9.2. Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, werden Trinkwasser-, Abwasser- und Gasleitungen sowie Strom-, Telefon- und Breitbandkabel an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Am bestehenden Leitungsnetz ergeben sich keine baulichen Veränderungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über das vorhandene Straßennetz, das nicht verändert wird. Wie im Bestand werden weiterhin alle Grundstücke vom Abfallsammelfahrzeug angefahren.

Aufgrund von Erkenntnissen aus Bauvorhaben im Plangebiet und dem Baugrundgutachten zur Erschließung des Baugebiets „Losburg“ ist von wenig wasserdurchlässigen Bodenschichten zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet dadurch nur eingeschränkt oder nicht möglich ist.

Um den Niederschlagswasserabfluss gegenüber der Bestandssituation im Baugebiet nicht zu erhöhen, ist für jeden neu befestigten m^2 Grundstücksfläche ein Retentionsvolumen von 30 Liter je m^2 , z.B. in Form von Retentions-Zisternen, und ein Drosselwasserablauf von $10 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis (Hinweis Nr. 2) auf den Nachweis des Retentionsvolumens. Begrünte Dachflächen können auf das Retentionsvolumen angerechnet werden.

10. Anlagen

1. Gutachterliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Uhlandweg (westlich der Schurwaldstraße)“

Büro schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber PartG mbB
Stuttgart, Stand: 27.07.2017

2. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung des Bedarfs an vertieften Untersuchungen zum Artenschutz

Ingenieurbüro Blaser, Umwelt / Stadt / Verkehrsplanung, Esslingen,
Stand: 16.10.2019

3. Vorprüfung des Einzelfalls

Ingenieurbüro Blaser, Umwelt / Stadt / Verkehrsplanung, Esslingen,
Stand: 03.09.2019

4. Schallimmissionsprognose, Gutachten 13198-01

Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“ in Altbach,
Kurz und Fischer, Beratende Ingenieure, Winnenden
Stand: 03.06.2020

schreiberplan
29.06.2020

Gemeinde Altbach,

.....
Martin Funk, Bürgermeister

Stempel