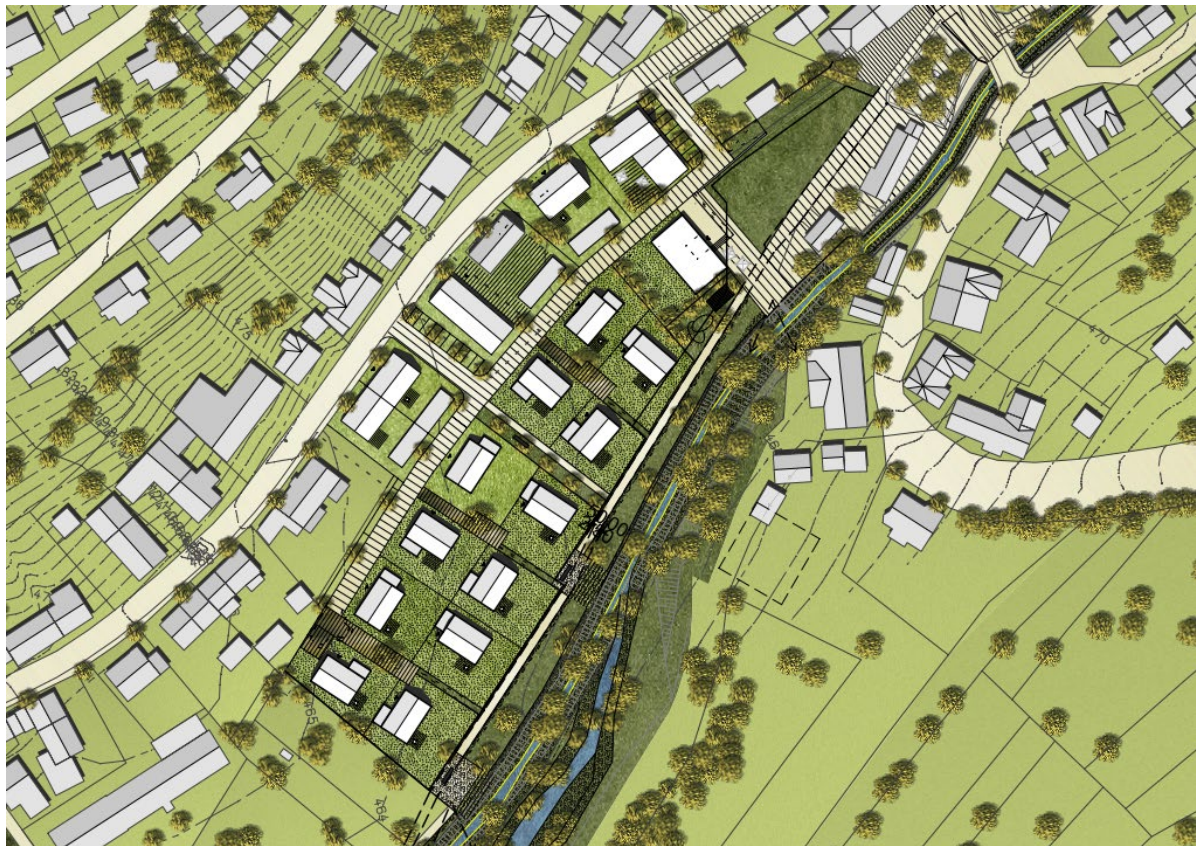


BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN AN DER WALDACH“

Begründung mit Umweltbericht



Stand 20.05.2020

Stadt Haiterbach, Ortsteil Beihingen

INHALT

TEIL I ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Erfordernis der Planaufstellung | 1 |
| 2. | Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse..... | 1 |
| 3. | Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs | 2 |
| 4. | Planungskonzeption | 2 |
| 5. | Erschließung/ Technische Infrastruktur | 3 |
| 6. | Umweltbelange, Umweltbericht, Arten- und Biotopschutz | 3 |
| 7. | Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen..... | 6 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| | Zulässige Grundfläche (GRZ) - § 19 BauNVO..... | 7 |
| | Zulässige Gebäudehöhen - §18 BauNVO | 7 |
| | Zahl der Vollgeschosse - §20 BauNVO | 7 |
| 7.3 | Bauweise..... | 7 |
| 7.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 8 |
| 7.5 | Gebäudestellung..... | 8 |
| 7.6 | Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken | 8 |
| 7.7 | Stellplätze und Garagen..... | 8 |
| 7.8 | Nebenanlagen..... | 9 |
| 7.9 | Flächen für den Gemeinbedarf..... | 9 |
| 7.10 | Sichtdreiecke | 9 |
| 7.11 | Verkehrsflächen | 9 |
| 7.12 | Flächen für Versorgungsanlagen | 9 |
| 7.13 | Öffentliche Grünflächen | 9 |
| 7.14 | Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft..... | 10 |
| 7.15 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 10 |
| 7.16 | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen.. | 10 |
| 7.17 | Pflanzbindungen | 10 |
| 7.18 | Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers..... | 10 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 8. | Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften..... | 11 |
| 9. | Flächenbilanz | 12 |
| 10. | Bodenordnung | 12 |

TEIL II UMWELTBERICHT

TEIL I ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Waldach“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Vor dem Hintergrund des Stadtentwicklungsprozesses „Haiterbach 2025“ plant die Stadt Haiterbach die Aufstellung eines Bebauungsplans zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte Beihingen und der Realisierung von zeitgemäßen Angeboten des zentralen Wohnens und Arbeitens. Ziel ist es, die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale der Gewerbebrache „Schuonareal“ zwischen Böisinger Straße und Haiterbacher Straße in direkter Angrenzung an den Naturraum der Waldach wieder nutzbar zu machen und planungsrechtlich zu sichern.

Der parallel zum Schuonareal verlaufende Waldachabschnitt soll naturnah aufgewertet werden und dadurch natürliches Retentionsraumvolumen für eine Verbesserung des Hochwasserschutzes bieten (s. Planung Renaturierung Waldach, Büro Heberle Rottenburg). Da durch die Renaturierungsmaßnahme ein Eingriff in die südöstlich der Waldach gelegenen privaten, zum Teil im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke stattfindet (MD), werden diese in den Geltungsbereich miteinbezogen. Auch der Renaturierte Bereich der Waldach soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert werden.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine Vielfalt an Planungsvarianten zu erhalten, lobte die Stadt Haiterbach im Jahr 2015 im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses mit Bürgerbeteiligung eine Mehrfachbeauftragung aus. Der Entwurf des 1. Preisträgers (Architekten Hähmig | Gemmeke aus Tübingen) erfüllt die Planungsvorgaben und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde in Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie bezüglich der Freiräume. Der städtebauliche Entwurf des ersten Preisträgers wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Konzeptes zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold ist das Planungsgebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ausgleichsflächen im Rahmen der Waldachrenaturierung (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind bisher nicht im FNP berücksichtigt.

Der FNP wird in Abstimmung mit der Verwaltungsgemeinschaft Nagold bei der nächsten Änderung ergänzt und berichtigt.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Beihingen, welche durch die Kirche mit Gemeindehaus, Backhaus, Festwiese, Heimatmuseum und dazugehörigem Platzbereich mit Parkplätzen bestimmt wird. Festwiese, Heimatmuseum und Platz sind Teil des Geltungsbereichs und bilden den nordöstlichen Abschluss. Den zentralen Bereich des Plangebiets bildet die ca. 1,5 ha große, bereits geräumte, Fläche der Gewerbebrache Schuon. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Böisinger Straße, im Osten/ Südosten durch die Haiterbacher Straße begrenzt. Im südwestlichen Bereich schließt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung entlang der Böisinger Straße an. Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Waldach im Übergang zur freien Landschaft.

4. Planungskonzeption

Die Ortsmitte von Beihingen wird durch das städtebauliche Konzept an das Wasser – die Waldach – herangeführt und schafft durch eine Ergänzung bestehender Strukturen im Zusammenspiel mit einer Neuinterpretation der bestehenden Gebäudetypologien zu Hofsituationen herausragende Wohn- und Aufenthaltsqualitäten für den gesamten Ort und seine Bewohner. Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, den bisher nicht wahrzunehmenden Landschaftsraum der Waldach aufzuwerten, erlebbar zu machen und mit dem Ortskern mit Kirche, Gemeindehaus, Heimatmuseum, Backhaus und Festwiese zu einem stimmigen Gesamtkonzept zu vereinen. Dabei werden bestehende historische, den Ort prägende Strukturen eingebunden.

Entlang der Böisinger Straße bietet sich die Chance, durch eine Fortführung der traufständigen Bebauungsstrukturen, die historische Raumkante zu einem homogenen, klaren Bild bis zur Ortsmitte zu arrondieren und zu vervollständigen. In diesem Bereich sind insbesondere ergänzende Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten, Büros, Dienstleistung, Gewerbe, Tagespflege und betreute Wohngruppen neben bestehenden Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die Hauptgebäude werden durch kleinere Nebengebäude im rückwärtigen Bereich ergänzt und ermöglichen damit weitere Nutzungs- bzw. Lager- oder Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück.

Ausgehend von der Böisinger Straße werden die Hofsituationen anhand einer zweiten, internen, verkehrsberuhigten Erschließungsstraße angebunden. Die Gebäude werden durch einen gemeinsamen Hof direkt erschlossen, der neben einer Erschließungsfunktion für die Gebäude auch Raum für Spielbereiche, Aufenthalt und weitere Aktivitäten bietet. Die Geländehöhe der Hofbereiche sowie der privaten Gärten ist hochwasserfrei mit einem Freibord von 0,5 m über dem HQ100-Wasserspiegel der Waldach vorgesehen. Von den Höfen gibt es zusätzlich einen direkten Zugang zur Promenade entlang der Waldach.

Der parallel zum Wohngebiet verlaufende Waldachabschnitt wird renaturiert, wodurch der Flussquerschnitt und damit das Retentionsvolumen der Waldach vergrößert wird (s. Planung Renaturierung Waldach, Büro Heberle Rottenburg).

Der dörfliche Charakter des Gebietes sowie die vorhandenen Attraktionen werden in das städtebauliche Konzept eingebunden und erzeugen mit den ergänzenden Bebauungsstrukturen eine für den Ort einzigartige Identität und Adresse.

Es werden im Zusammenspiel von Neu und Alt, Bestand und Neuplanung einzigartige Räume wiederentdeckt und geschaffen. Öffentliche und halböffentliche Bereiche mit neuen Nachbarschaften, Räumen für Kommunikation, Erholung in enger Verknüpfung mit dem wiederentdeckten und erlebbaren Landschaftsraum der Waldach.

Durch die Renaturierungsmaßnahme der Waldach erfolgt im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ein Eingriff in private Grundstücksflächen. Aufgrund des Eingriffs sind Maßnahmen zur Neuordnung notwendig und werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser besondere Teil des Bebauungsplans berücksichtigt die historisch gewachsenen, bestehenden Strukturen des landwirtschaftlich geprägten Teils des Ortes und setzt diesen Bereich als Dorfgebiet fest.

5. Erschließung/ Technische Infrastruktur

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Böisinger Straße (K4341), die den Anschluss an das überregionale Bundesstraßennetz herstellt.

Ausgehend von der Böisinger Straße wird das Gebiet durch eine Ringerschließung über den bestehenden Schilfweg - mit angehängter Stichstraße zum südwestlichen Wohnhof - erschlossen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wohnhöfe, die besondere Aufenthaltsqualität bieten und ein attraktives Wohnumfeld generieren. Öffentliche Parkierungsflächen sind in Bereichen entlang der internen Erschließungsstraße vorgesehen, sodass innerhalb des Plangebietes Stellplatzflächen in ausreichender Zahl ermöglicht bzw. zur Verfügung gestellt werden.

Der Platzbereich an der Haiterbacher Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und unterstützt damit seine Funktion als Ortsmitte mit Heimatmuseum, Festwiese und nahegelegener Kirche mit Gemeindehaus und Backhaus. Er bietet Aufenthaltsqualität und ermöglicht den Übergang zur Fußweg entlang der Waldach.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen, angrenzenden Straßenräumen der Böisinger Straße und Haiterbacher Straße sowie dem Schilfweg vorhanden. Neue Leitungen können mit den neu geplanten Straßen angelegt werden. Bestehende Leitungsführungen werden berücksichtigt.

6. Umweltbelange, Umweltbericht, Arten- und Biotopschutz

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht erstellt (HPC AG, Standort Rottenburg). Im Umweltbericht werden auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt und die Belange des besonderen Artenschutzes abgeprüft. Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend erstellt.

Der Bebauungsplan berührt folgende Schutzgebiete:

- **Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Der Bebauungsplan setzt für den größten Teil der betroffenen Fläche des LSG eine Grünfläche fest, die der Renaturierung der Waldach dient. Kleinflächig wird ein Dorfgebiet (MD 2) festgesetzt. In diesem Bereich sind bereits Bestandsgebäude vorhanden (Wirtschaftsgebäude, Garage), sowie daran anschließend ein Gartenstreifen.**

Schutzzweck des LSG ist gem. § 6 der Schutzgebietsverordnung „die Erhaltung und Offenhaltung des Waldach- und Haiterbachtales sowie die naturnahe Bewirtschaftung der Wälder als notwendige Ergänzung und als Puffer für das Naturschutzgebiet. Weiterhin sollen die zahlreichen Feuchtgebiete in der Talau mit dem Naturschutzgebiet im Unterschwandorfer Tal verbunden werden, um

einen Individuen- und Artenaustausch besonders seltener Arten wie dem Grünwiderchen und der Trollblume zu ermöglichen.“

Die Schutzzwecke des LSG werden durch die Planung nicht maßgeblich berührt. Die festgesetzte Grünfläche dient der Renaturierung der Waldach; sie dient der Erhaltung und Offenhaltung des Waldachtals und entspricht damit direkt dem Schutzzweck des LSG. Die zulässige Bebauung im festgesetzten Dorfgebiet entspricht im Wesentlichen dem Bestand; die einzuhaltende Baugrenze ist in Richtung LSG mit den Bestandsgebäuden identisch. Der dadurch überplante Garten liegt nicht im unmittelbaren Waldachtal; es handelt sich auch nicht um ein Feuchtgebiet. Auf der als Garten genutzten Fläche sind keine seltenen Tier- und Pflanzenarten, wie Grünwiderchen und Trollblume zu erwarten; der intensiv gepflegte Bereich dient daher nicht dem Austausch dieser seltenen Individuen und Arten.

Insgesamt ist durch diesen Sachverhalt das Vorliegen einer Befreiungslage zum LSG gegeben.

- **Der südliche, vom Bebauungsplan überplante Abschnitt der Waldach sowie die östlich daran anschließenden Flächen liegen am Rand eines FFH-Gebiets. Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen des FFH-Gebiets gehören zu der geplanten öffentlichen Grünfläche und werden nicht verändert. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Pflanzgebot zum Schutz des FFH-Gebiets vorgesehen.**
- **Entlang des südlichen, vom Bebauungsplan überplanten Abschnitts der Waldach befinden sich geschützte Biotope. Die im Geltungsbereich befindlichen Biotope gehören zu der geplanten öffentlichen Grünfläche und werden nicht verändert. Das an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehene Pflanzgebot dient auch dem Schutz des dort angrenzenden Biotops.**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden voraussichtlich nicht ausgelöst:

- **Der Geltungsbereich umfasst überwiegend Flächen, die entweder bereits bebaut sind bzw. waren oder im Bestand festgesetzt werden sollen. Eine tatsächliche Erweiterung ist lediglich am südöstlichen Rand vorgesehen. Auf der dort überplanten Fläche steht derzeit ein Schuppen, um den Schuppen ist eine intensiv genutzte Wiese mit einzelnen Bäumen vorhanden. Artenschutzrechtliche Konflikte können voraussichtlich vermieden werden, indem notwendige Abriss- und Rodungsarbeiten in den Wintermonaten stattfinden.**

Mit dem Bebauungsplan werden überwiegend positive Umweltauswirkungen vorbereitet:

- **Der westliche Teil des Geltungsbereichs war bereits zum größten Teil gewerblich bebaut. Vorbereitend für die geplante Nutzung als Wohn- und Mischgebiet wurde das Areal zurückgebaut und zu weiten Teilen entsiegelt. Innerhalb der zukünftigen Grundstücke sind Gärten mit Bäumen geplant, weitere Bäume sollen die Verkehrsflächen begleiten. Dies führt zu einer deutlichen Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild.**
- **Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs soll i. W. der Bestand festgesetzt werden. Es handelt sich um innerörtliche Freiflächen und öffentliche Gebäude. Der Umweltzustand wird voraussichtlich nicht maßgeblich verändert.**

- **Den zentralen Teil des Geltungsbereichs bildet eine öffentliche Grünfläche. Sie umfasst die Waldach und die sich daran anschließenden, teils mit Gehölzen bestanden, Freiflächen. Für den überplanten Abschnitt der Waldach und der begleitenden Freiflächen liegt ein Renaturierungskonzept vor, für das bereits eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt wurde. Die Renaturierung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren; der Bebauungsplan setzt den renaturierten Zustand fest. Der Umweltzustand wird voraussichtlich nicht maßgeblich verändert.**
- **Im kleineren, östlichen Teil des Geltungsbereichs wird i. W. der Bestand festgesetzt. Lediglich am südöstlichen Rand wird ein Grundstück im Außenbereich einbezogen. Dies ist mit geringfügigen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die angrenzenden, von Gehölzen bestanden Flächen bewirken eine natürliche Eingrünung des Gebiets.**

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

7. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und unter Berücksichtigung der bestehenden, dörflichen Strukturen werden im Geltungsbereich drei verschiedene Baugebiete festgesetzt.

Im Süden - im Bereich der Gewerbebrache Schuon - wird die bebaubare Fläche als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Das Gebiet entlang der Böisinger Straße wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und entsprechend den bereits vorhandenen Nutzungen als **Mischgebiet** ausgewiesen. Hier werden neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen angestrebt. Die ergänzenden Nutzungen sollen sich im Bereich der Böisinger Straße ansiedeln um die Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten in der Ortsmitte zu schaffen.

Östlich angrenzend an die Waldach wird im Bereich der bestehenden, landwirtschaftlich geprägten Bebauung ein **Dorfgebiet** festgesetzt um die dort vorhandenen Nutzungen zu sichern und zukünftig zu ermöglichen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht in das Konzept einfügen lassen und es zu unerwünschten Konflikten (Lärm, Geruch, etc.) mit der Wohnnutzung, den Nutzungen im Dorfgebiet sowie der Sondernutzung „Heimatismuseum“ kommen kann. Zudem sollen dadurch negative Auswirkungen auf den Erholungsbereich „Waldach“ bzw. das Landschaftsbild und die Flächen der renaturierten Waldach vermieden werden.

Durch die Festsetzung dieser Baugebiete können die für das Gebiet gewünschten Nutzungen und Dichten umgesetzt werden. Mit diesen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung geschaffen. Die vorhandenen Nutzungen in den bestehenden Gebäuden werden durch die getroffenen Festsetzungen gesichert.

Das Dorfgebiet MD 2 liegt im bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Waldach- und Haiterbachtal“. Durch die geplante Bebauung werden die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes nicht maßgeblich berührt.

Die zulässige Bebauung entspricht weitestgehend dem Bestand, die Baugrenze des MD 2 wurde zurückgenommen und ist in Richtung der Schutzgebiete (Süden/Westen) mit den Bestandsgebäuden identisch. Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich faktisch außerdem lediglich um ein gestaltetes Gartengrundstück.

Daher wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Calw (und unter Einbeziehung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden- Württemberg) eine Bebauung des Dorfgebietes MD2 trotz seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt, da in diesem Bereich das Vorliegen einer Befreiungslage zum Landschaftsschutzgebiet gegeben ist.

Hinweis: Für die Realisierung eines Bauvorhabens im MD 2 muss im Zuge der Baugenehmigung die Befreiung beim Landratsamt beantragt werden.

7.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Gebäudehöhe (HbA), der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) sowie der maximal und zwingend zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform (siehe Örtliche Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle im Planungsgebiet definiert.

Bei den Festsetzungen im Dorfgebiet wird die Gebäudekubatur der bestehenden Gebäude berücksichtigt.

Die Festsetzungen wurden getroffen um die städtebaulichen Ziele für die jeweiligen Baugebiete umsetzen zu können und verschiedene Nutzungen im Quartier zu ermöglichen.

Zulässige Grundfläche (GRZ) - § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird abhängig von der Gebietsart als Obergrenze festgesetzt und damit die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ermöglicht.

Abweichend zu §19 (4) BauNVO werden zur Errechnung der GRZ Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen nicht auf die Grundfläche angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden und damit die natürlichen Bodenfunktionen in Teilen erhalten bleiben.

Zulässige Gebäudehöhen - §18 BauNVO

Mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen als max. HbA, TH und FH wird sichergestellt, dass sich die städtebauliche Dichte, die Gebäudekubaturen und die historischen Dachansichten im Planungsgebiet an die im Ort vorhandenen, identitätsstiftenden Bebauungsstrukturen anpassen und ein harmonisches Ortsbild entsteht.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden die Höhen als maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die jeweiligen Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Voraussetzungen im Gebiet im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie in der Schema-Skizze 01 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse - §20 BauNVO

Die Festsetzung wird getroffen um eine städtebaulich harmonische Anpassung der Gebäudekubaturen zu erreichen und das städtebauliche Konzept umzusetzen.

Im Bereich der Böisinger Straße sind zur Erreichung dieses Ziels zwingend zwei Vollgeschosse herzustellen.

7.3 **Bauweise**

Es wird eine „offene Bauweise“ für alle Baugebiete festgesetzt.

Im Bereich des WA1-WA5 wird zusätzlich die Einschränkung getroffen, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um den gewünschten Hofcharakter in diesem Bereich sicherzustellen.

Im Bereich des MD 2 wird zusätzlich die Einschränkung getroffen, dass die Gebäude eine maximale Länge von 17.50m erreichen dürfen, um die zukünftigen Baukörper an die im Dorfgebiet vorhandene Gebäudekubatur anzupassen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans definiert.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen lediglich in bestimmten Grundstücksbereichen entwickeln können und damit das städtebauliche Konzept eingehalten wird.

Im Bereich der Festwiese wird eine Baulinie festgesetzt um sicherzustellen, dass an dieser Stelle eine wichtige Raumkante entsteht.

Die Baugrenzen dürfen im WA, MI ausnahmsweise um 2,5m mit Terrassen und Balkonen überschritten werden, wenn diese nicht breiter als 5m sind.

Für das Dorfgebiet MD2 gibt es diesbezüglich eine engere Festsetzung. Zum einen sind dort aufgrund der Gebietseigenschaft eines Dorfgebietes die Baufenster großzügiger gefasst, ermöglichen damit auch eine andere Grundstücksausnutzung. Des Weiteren liegt das Dorfgebiet MD2 im Landschaftsschutzgebiet „Waldach- und Haiterbachtal“ (LSG). Dieses darf nur innerhalb der für bauliche Anlagen vorgesehenen Baufenster bebaut werden, um die Schutzzwecke des LSG nicht zu beeinträchtigen.

Hinweis: Für die Realisierung eines Bauvorhabens im MD 2 muss im Zuge der Baugenehmigung die Befreiung beim Landratsamt beantragt werden.

7.5 Gebäudestellung

Für Gebäude mit geneigten Dächern im MI1 und MI 3 sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Firstrichtungen maßgebend. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Neubauten in vorhandene ortsprägende Strukturen einzugliedern und damit ein harmonisches Ortsbild zu erzeugen.

7.6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken

Die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen und Grundstücke wird getroffen um die städtebaulichen Ziele sowie die Ziele des Hochwasserschutzes im Planungsgebiet umzusetzen.

7.7 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen der Baugebiete werden differenzierte Festsetzungen getroffen.

Im WA und MI sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind als Grenzbebauung zulässig. Die maximale bauliche Höhe darf 3.00 m nicht überschreiten um einer zu starken Verschattung entgegen zu wirken. Die Flachdächer der Garagen und Carports sind zu begrünen.

Im MD 1 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für das MD2 wird aufgrund seiner Lage im LSG und seiner Randlage im Übergangsbereich zum Waldachtal sowie zu weiteren Schutzgebieten diese Festsetzung enger gefasst um die Schutzzwecke des LSG nicht zu beeinträchtigen.

Für alle Baugebiete gilt, dass Garagen und Carports 0,5m von den öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken sind um eine Zu- und Abfahrt zu gewährleisten. Zudem sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren.

7.8 Nebenanlagen

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum Naherholungsbereich der Waldach mit Aufenthaltsbereichen und Gemeinschaftsflächen harmonisch und städtebaulich hochwertig – entsprechend dem städtebaulichen Konzept – zu gestalten, ist auf den privaten Grundstücken in den WA und MI-Gebieten pro Grundstück nur eine Nebenanlage mit einem maximalen Rauminhalt von 30m³ zulässig.

Da es sich beim Dorfgebiet um einen anderen Gebietscharakter mit teils landwirtschaftlicher Nutzung (großformatigere Gebäude, Nebengebäude mit Nutzfahrzeugen,...) handelt, gilt für das MD 1 diese Festsetzung nicht.

Für das MD 2 wird aufgrund seiner Lage im LSG und seiner Randlage im Übergangsbereich zum Waldachtal sowie zu weiteren Schutzgebieten festgesetzt, dass die Nebenanlagen innerhalb der Baufenster zu errichten sind, um die Schutzzwecke insbesondere des LSG nicht zu beeinträchtigen.

7.9 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Heimatmuseum wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt. Die Ausweisung der max. Gebäudehöhen entspricht der vorhandenen Bebauung und wird im Bestand planungsrechtlich gesichert.

7.10 Sichtdreiecke

Der Einmündungsbereich zur Bösinger Straße ist im Bereich der Sichtdreiecke aus Sicherheitsgründen von Bebauung freizuhalten.

7.11 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt, die Lage der öffentlichen Stellplätze wird definiert und die Höhenlage der Erschließungsstraßen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die technische Ausführung, d.h. die Belagsgestaltung wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt.

7.12 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bereich der Planstraße A wird eine Fläche für Versorgungsanlagen – Umspannstation – zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ausgewiesen.

7.13 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Ein- und Begrünung des Planungsgebietes im Kontext des angrenzenden Landschaftsraumes sowie zur Naherholung und Freizeitgestaltung für die Bewohner des gesamten Ortes.

7.14 Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

Im Bereich der Waldach sind Renaturierungsmaßnahmen geplant, die zu einer Aufwertung des gesamten Bereiches führen. Auf entsprechende Planungen wird verwiesen (s. Planung Renaturierung Waldach, Büro Heberle Rottenburg).

Zum Schutz der einheimischen Fledermaus- und Vogelwelt werden Gehölzarbeiten auf die Zeit der Winterruhe (Oktober bis Februar) begrenzt.

7.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Umsetzung der Entwässerung und Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers wird im Bereich des Platzgebäudes (MI3) eine Fläche zur Retention mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Haiterbach festgesetzt. Zum derzeitigen Planungsstand ist hier eine unterirdische Rigole vorgesehen.

7.16 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen sowie der städtebaulichen Ziele und Umweltbelange werden Pflanzgebote festgesetzt und Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen.

7.17 Pflanzbindungen

Zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen sowie der städtebaulichen Ziele und Umweltbelange werden Pflanzbindungen festgesetzt.

7.18 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzung wurde getroffen, um die verkehrliche Erschließung des Gebietes zu gewährleisten.

8. **Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes, zur Verwirklichung des städtebaulichen Entwurfs des 1. Preisträgers sowie zur Umsetzung der Planungsziele werden ergänzend zum Bebauungsplan gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Ziel der gestalterischen Vorgaben ist es, die Ortsmitte von Beihingen gemäß dem Städtebaulichen Entwurf zu entwickeln, den notwendigen Hochwasserschutz im Zusammenhang mit der Renaturierung der Waldach zu gewährleisten sowie die im Dorfgebiet bestehenden, landwirtschaftlich geprägten Kubaturen zu sichern und in angemessenem Maße zu arrondieren.

Hierzu werden Anforderungen an die äußere Gestaltung, an Werbeanlagen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Dachformen und Materialien sowie der Fassadengestaltung wird auf eine hohe Gestaltungsqualität, die dem Charakter des historischen Ortskerns und der gewünschten städtebaulichen Neuordnung entspricht, Wert gelegt. Die festgesetzten Dachformen und die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden unterstützen damit die Idee des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Die Vorgaben sind so gewählt, dass das städtebauliche Konzept realisiert werden kann und zugleich eine harmonische Integration der neuen Baukörper in den aufgewerteten Landschaftsraum der Waldach erfolgt.

Die Festsetzungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wurde getroffen um das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu puffern und damit der Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Beläge von privaten Zufahrts- und Wegeflächen ermöglicht den Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen.

Durch die Festsetzung zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücke sowie von Höhe und Art eventuell erforderlicher Einfriedigungen soll erreicht werden, dass durch diese keine Sichtunterbrechungen entstehen und die öffentlichen und privaten Grünräume als zusammenhängende Freifläche erlebbar sind und ein einheitliches Gesamtbild der Freianlagen entstehen kann.

9. Flächenbilanz

| | Fläche in qm | Fläche in Prozent des Geltungsbereiches |
|---|--------------------------|---|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 5.962 m ² | 22 % |
| Mischgebiet | ca 4.031 m ² | 15 % |
| Dorfgebiet | ca 2.318 m ² | 8 % |
| Fläche für den Gemeinbedarf | ca. 846 m ² | 3 % |
| Verkehrsfläche | ca 4.255 m ² | 15 % |
| Davon private Verkehrsfläche | ca. 144 m ² | |
| Öffentliche Grünfläche | ca 1.977 m ² | 7 % |
| Ausgleichsfläche / Renaturierung Waldach | ca. 8.330 m ² | 30 % |
| Geltungsbereich des Bebauungsplans | ca.27.700 m ² | 100% |

10. Bodenordnung

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im öffentlichen Eigentum der Stadt. Mit den privaten Eigentümern wurde eine Vereinbarung über eine freiwillige Umlegung geschlossen. Eine weitere Bodenordnung ist deshalb nicht erforderlich.

Die als Vorschlag eingetragenen Grundstücksgrenzen sollen die Grundlage für eine mögliche Aufteilung und den späteren Verkauf an private Bauherren bilden.

Aufgestellt:
Haiterbach,

Hölzlberger
Bürgermeister

TEIL II UMWELTBERICHT

Siehe Anlage

„Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ Haiterbach-Beihingen Begründung Teil II Umweltbericht“ - HPC AG, Rottenburg am Neckar.