

Stand: 07.10.2016  
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 3



**Gemeinde Kappelrodeck**  
**ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Birkköpfel“**

## **Begründung**

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt:

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
KAP. 1	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	3
1.1	<i>Anlass der Aufstellung</i> .....	3
1.2	<i>Art des Bebauungsplanes</i> .....	3
1.3	<i>Verfahrensart</i> .....	3
1.4	<i>Aufstellungsverfahren</i> .....	5
KAP. 2	ZIELE UND ZWECKE   ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANS .....	6
2.1	<i>Ziele und Zwecke</i> .....	6
2.2	<i>Erforderlichkeit</i> .....	6
KAP. 3	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	9
3.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich</i> .....	9
3.2	<i>Gebietsgröße</i> .....	9
3.3	<i>Änderung oder Aufhebung von Festsetzungen</i> .....	9
3.4	<i>Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung</i> .....	12
KAP. 4	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	16
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>17</b>
KAP. 5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	17
5.1	<i>Bebauung</i> .....	17
5.2	<i>Verkehr</i> .....	19
5.3	<i>Technische Infrastruktur</i> .....	19
5.4	<i>Grünflächen</i> .....	21
5.5	<i>Immissionsschutz</i> .....	22
KAP. 6	UMWELTBELANGE .....	27
KAP. 7	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT .....	27
7.1	<i>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</i> .....	28
7.2	<i>Werbeanlagen</i> .....	28
7.3	<i>Gestaltung der unbebauten Flächen</i> .....	28
7.3.1	<i>Einfriedungen</i> .....	28
7.4	<i>Außenantennen</i> .....	29
7.5	<i>Anzahl der Stellplätze</i> .....	29
KAP. 8	KENNZEICHNUNGEN .....	29
KAP. 9	AUSWIRKUNGEN .....	30
KAP. 10	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	30
10.1	<i>Bodenordnung</i> .....	30
10.2	<i>Entschädigungen</i> .....	30
10.3	<i>Erschließung</i> .....	30
KAP. 11	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	30
KAP. 12	FLÄCHENBILANZ .....	31

## **Teil A Einleitung**

### **Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Für ein Grundstück im Bereich „Birkköpfel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Lenzenbühn, Vierzehnäckerle, Langfurch, Belzacker, Birkköpfel, Widig, Sauerhansenbühn“ wurde im Jahr 2013 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohngebäudes eingereicht.

Das projektierte Grundstück liegt zwar im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, ist aber nicht erschlossen. Auch wurde für den im Jahr 1974 aufgestellten Bebauungsplan bislang noch keine Umlegung durchgeführt.

Über die Straße ‚Birkköpfel‘ sind bereits zwei Wohngebäude erschlossen, die Erschließungsstraße ist aber noch nicht endgültig hergestellt sondern wurde nur provisorisch ausgebildet.

Um die Bebauung dieses Teilbereichs im rechtskräftigen Bebauungsplan zu ermöglichen, sollen eine Umlegung durchgeführt und die Erschließungsanlagen hergestellt werden.

In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften überarbeitet. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Südwesten erweitert, um dort zusätzliche innerörtliche Baugrundstücke erschließen zu können.

#### **1.2 Art des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche, qualifizierte Bebauungsplan Nr. 2 „Lenzenbühn, Vierzehnäckerle, Langfurch, Belzacker, Birkköpfel, Widig, Sauerhansenbühn“. Im Bereich „Birkköpfel“ wird dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan durch den neu aufgestellten Änderungsbebauungsplan abgelöst.

Für diesen Bereich wird ein neuer qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

Auf eine Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 wird verzichtet, sondern dieser wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes lediglich überlagert und dadurch nicht mehr anwendbar. Im übrigen Plangebiet behält der Bebauungsplan Nr. 2 unverändert seine Gültigkeit.

#### **1.3 Verfahrensart**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Der Bebauungsplan muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der

Nutzung eines Baugebietes usw.) dienen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nur teilweise um „Nachverdichtung“, nämlich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2. Der § 13a BauGB umfasst jedoch explizit „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Zu diesen zählt – wie im vorliegenden Fall – das Schließen einer größeren baulichen Lücke im Siedlungsbereich mit vorhandener äußerer Erschließung und Vorbelastung. Das Plangebiet ist teilweise bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an zwei Seiten (Norden, Westen) von bestehender Bebauung umgeben. Im Süden wird das Plangebiet vom Friedhof der Gemeinde Kappelrodeck begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers von Kappelrodeck. Die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden wird daher als „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft.

2. Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO; d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten:

Nettobauland etwa 7.300 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **2.920 m<sup>2</sup>**

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

3. Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000 sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit daher nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## 1.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 23.02.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Birkköpfel“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.02.2015 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 27.02.2015 bis einschließlich 27.03.2015 im Rathaus eingesehen werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 10.08.2015 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.07.2015 wurde vom 01.09.2015 bis zum 01.10.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2015 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.08.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.07.2015 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.10.2015 wurde vom Gemeinderat am 16.11.2015 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Auslegungszeitraum wurde verkürzt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.10.2015 wurde vom 01.12.2015 bis zum 14.12.2015 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 20.11.2015 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25.11.2015 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 14.01.2016 äußerten sich 14 Träger und ein Bürger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der **erneuten** öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans **erneut** geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.07.2016 wurde vom Gemeinderat am 25.07.2016 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten (**3.**) Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.10.2016 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der

Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **Kap. 2 Ziele und Zwecke / Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

### **2.1 Ziele und Zwecke**

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien  
Hierzu werden die Baugrundstücke als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt und die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht,
- Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und zum Friedhof  
Zu diesem Zweck werden nach Osten und Süden private Grünflächen festgesetzt.
- Realisierung einer wirtschaftlichen Erschließung  
Aus diesem Grund werden nach Süden vier zusätzliche Baugrundstücke geschaffen.  
Dadurch können die Erschließungsanlagen besser ausgenutzt und die Erschließungskosten je Baugrundstück niedriger gehalten werden.

### **2.2 Erforderlichkeit**

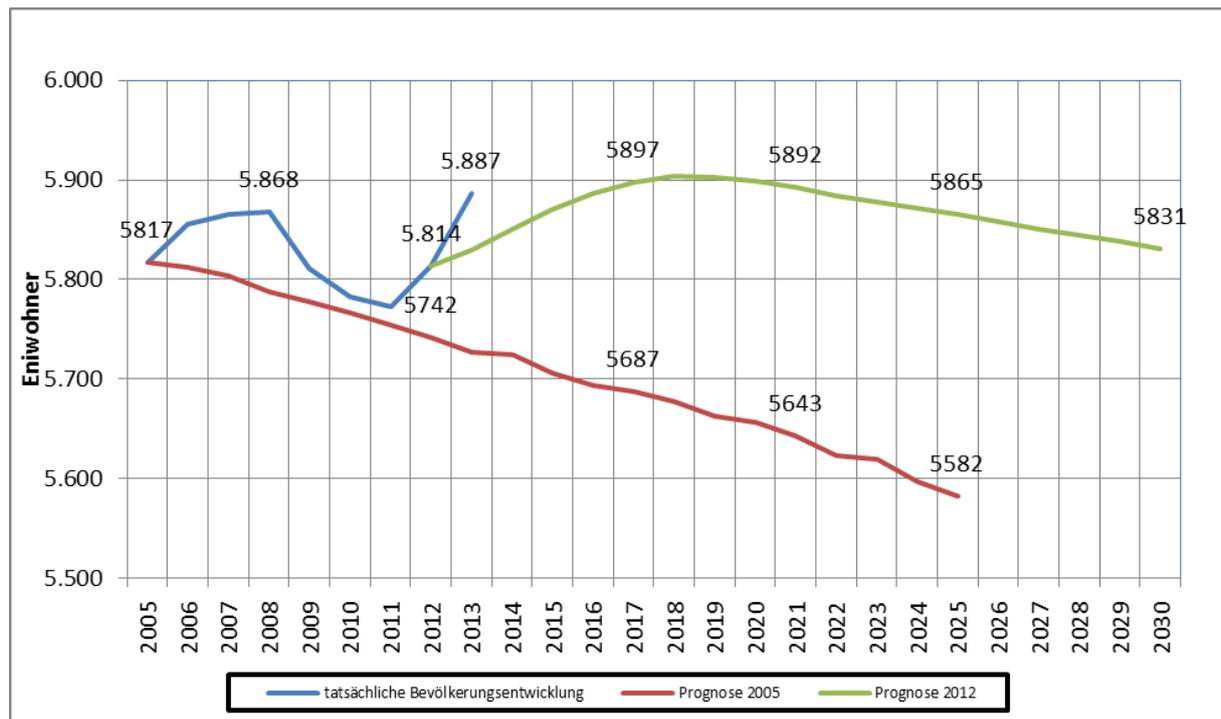
#### **2.2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Aufgabe der Gemeinden ist die Bereitstellung von Bauland, um ihre Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Um die Nachfrage des Wohnbedarfs decken zu können, ist die Entwicklung von Baugrundstücken erforderlich.

In den vergangenen Jahren lag die Bevölkerung der Gemeinde Kappelrodeck zwischen 5.800 und 5.900 Einwohnern, wobei seit dem Jahr 2011 ein Wachstum um mehr als 100 Einwohner zu verzeichnen war.

Neben Wanderungsgewinnen in den vergangenen 10 Jahren (+150 Einwohner) ist die Gemeinde Kappelrodeck auch durch einen kleinen Geburtenüberschuss gewachsen (+ 6 Einwohner).

Um diesen Trend zu unterstützen und der Bevölkerung weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.



**Abbildung 1: Vergleich der tatsächlichen und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kappelrodeck 2005 bis 2030; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung, Stand: 09/2013**

*Strukturdaten*

Einwohnerzahl 2013	5.887
Belegungsdichte (EW/WE)	2,4
Raumkategorie	Ländlicher Raum/
Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan	---
Regionalplanerische Festlegungen	Kleinzentrum Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachse Schwerpunkt für Gewerbe
ÖPNV- Anbindung	Schienengebundener Personennahverkehr (Achertalbahn)
Erwartete Einwohnerzahl 2018 (Prognose des Statistischen Landesamtes, inklusive Wanderungsgewinnen)	5.904

**2.2.2 Änderung Bebauungsplan Nr. 2**

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit dem Jahr 1974 rechtskräftig. Eine Umlegung wurde jedoch nie durchgeführt. Im Zusammenhang mit der Umlegung und Erschließung des Bereichs „Birkköpfel“ wurde nunmehr untersucht, inwieweit Änderungen an der Planung erforderlich sind.

Insbesondere soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert werden. Die Freihaltung dieser Fläche als Pufferzone zum Friedhof ist nicht mehr erforderlich, so dass die Erweiterung nach Südwesten erfolgen kann.

Dadurch können bis zu vier zusätzliche Baugrundstücke ausgewiesen werden. Diese Erweiterung ist erforderlich, um zum einen die Nachfrage nach innerörtlichen Baugrundstücken decken zu können und zum anderen, um die Erschließungskosten für die übrigen Grundstücke niedriger zu halten.

### **2.2.3 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Nach der vollständigen Verwirklichung des Bauvorhabens wird der Großteil des Untersuchungsgebietes bebaut sein. Dies führt zu einem vollständigen Verlust des Untersuchungsgebietes für die Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen werden im Planungsbereich vor allem Flächen von mittlerer und geringer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen. Zu den Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zählen die Fettwiesen und die Obstbaumbestände. Eine geringe ökologische Bedeutung besitzen die bereits versiegelten Flächen, die Gartenflächen und das Dauergrünland. Die vorhandenen Lebensräume werden im Zuge der Maßnahme in Baugrundstücke und Erschließungsanlagen umgewandelt.

Als im Gebiet relevante Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein können, sind Vögel, Fledermäuse, holzbewohnende Käfer, Tagfalter, Heuschrecken und Reptilien zu nennen. Zur Feststellung des Bestands erfolgten im Herbst 2014 und Frühjahr 2015 insgesamt zwei Begehungen im Gelände durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg-Opfingen.

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang den vorhandenen Gehölzbestand als Brutgebiet. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) konnten nicht festgestellt werden. Durch die Artenarmut vieler Grünlandflächen ist ein Vorkommen streng und besonders geschützter Tagfalter (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, Großer Feuerfalter) nicht gegeben. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wurde im Gebiet nicht beobachtet und ist für das Planungsgebiet nicht anzunehmen.

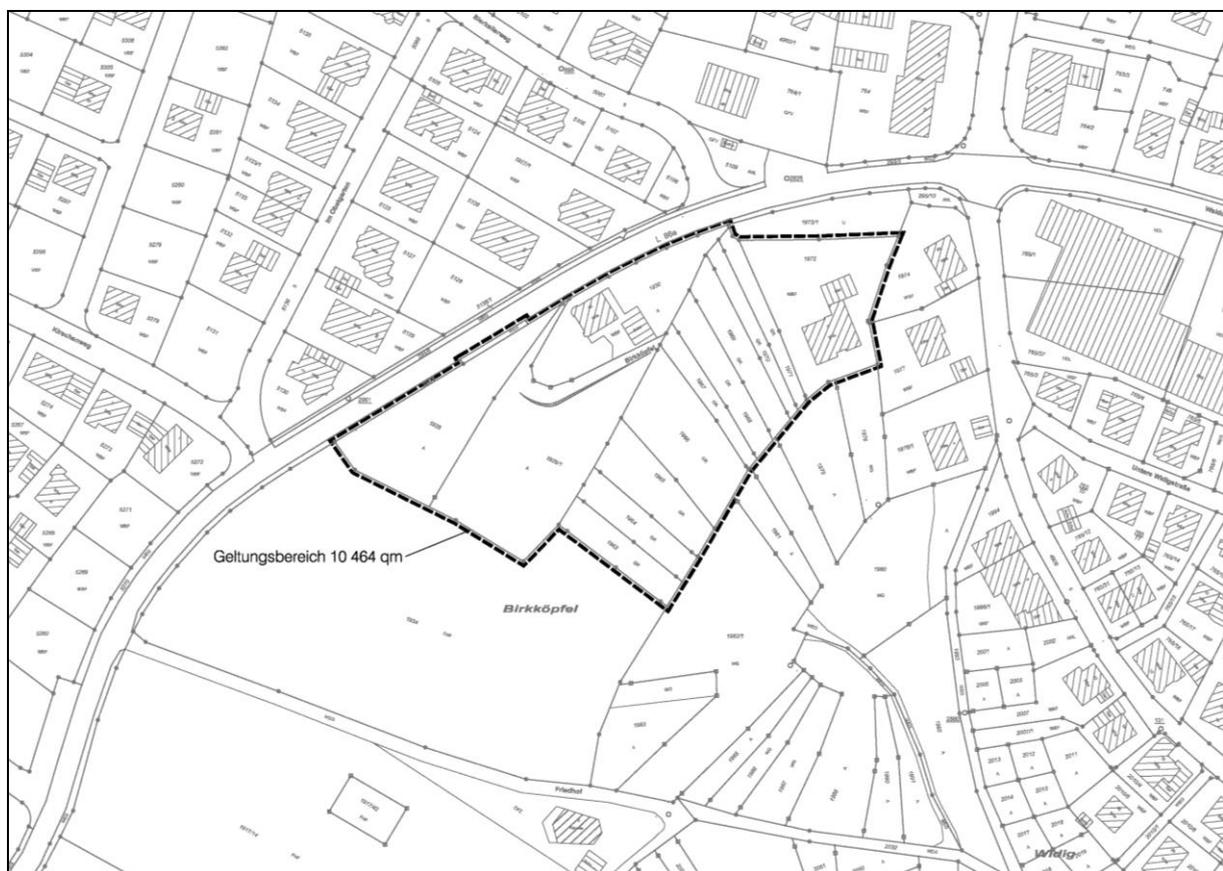
Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben. Unter dieser Voraussetzung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigung zu erwarten.

## **Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich „Birkköpfel“ im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Lenzenbühn, Vierzehnäckerle, Langfurch, Belzacker, Birkköpfel, Widig, Sauerhansenhühn“. Für den Bereich „Birkköpfel“ wird ein Änderungsbebauungsplan aufgestellt, der den bisherigen Bebauungsplan in diesem Teilbereich ablöst. Im übrigen Plangebiet behält der Bebauungsplan Nr. 2 „Lenzenbühn, Vierzehnäckerle, Langfurch, Belzacker, Birkköpfel, Widig, Sauerhansenhühn“ unverändert seine Gültigkeit.

In seinem Grundgerüst ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 nicht berührt, da die eigentliche Konzeption mit Wohnbebauung im Bereich „Birkköpfel“ umgesetzt werden soll. Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind demnach auf den Bereich des Änderungsbebauungsplans begrenzt. Im übrigen Plangebiet entstehen keine Anpassungserfordernisse von Festsetzungen.



**Abbildung 2: Auszug aus der Flurkarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans**

### **3.2 Gebietsgröße**

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 1,05 ha.

### **3.3 Änderung oder Aufhebung von Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Birkköpfel“ überlagert in einem Teilbereich den seit dem Jahr 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2. Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass „das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt“ („Lex posterior derogat

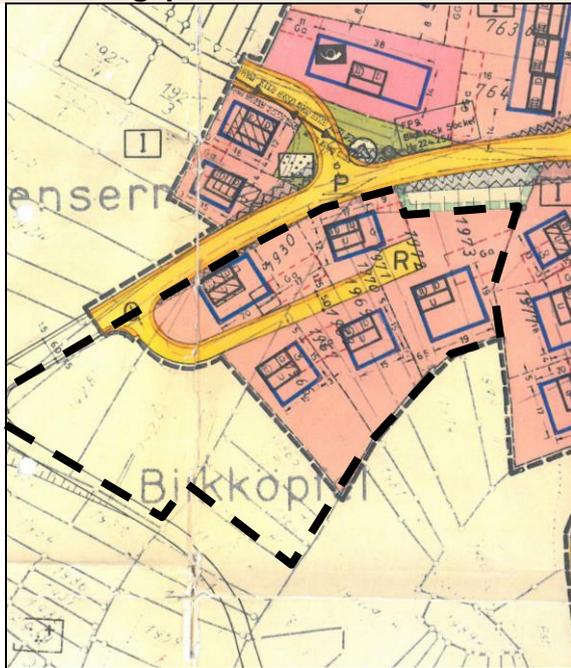
Begründung

legi priori“), wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 durch diese Überlagerung in diesem Teilbereich nicht mehr anwendbar und dadurch außer Kraft gesetzt.

Ziel des Änderungsbebauungsplans ist, die wesentlichen Festsetzungen wieder aufzunehmen. Die Baugrundstücke sollen weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden und der Zulässigkeitsmaßstab soll nicht verringert werden.

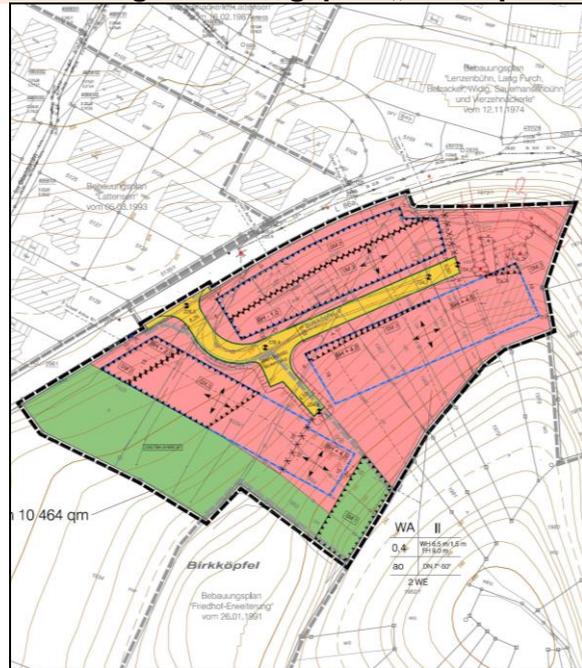
Im Südwesten werden der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert und neue Baugrundstücke geschaffen.

**Bebauungsplan Nr. 2**



**Abbildung 3: Bereich „Birkköpfel“ des Bebauungsplans Nr. 2 „Lenzenbühn, Vierzehnerle, Langfurch, Belzacker, Birkköpfel, Widig, Sauerhansenbühn“, rechtsverbindlich seit dem 22.11.1974, mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs**

**Änderungsbebauungsplan „Birkköpfel“**



**Abbildung 4: Entwurf des Bebauungsplans „Birkköpfel“ zur erneuten (3.) öffentlichen Auslegung**

**Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Begründung

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetrie-  
be,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu  
Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen  
Nebenerwerbsstellen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,  
gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetrie-  
be,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**Grundflächenzahl – GRZ**

0,25

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  
werden nicht auf die zulässige Grundfläche  
angerechnet (BauNVO 1968)

0,4

Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenan-  
lagen, Garagen und Stellplätzen bis zu 50 %  
überschritten werden (BauNVO 1990)

**Zahl der Vollgeschosse**

1 Vollgeschoss zuzüglich anrechenbares  
ausgebautes Untergeschoss

maximal 2 Vollgeschosse

**Höhe baulicher Anlagen**

(höchster Punkt umgebendes Gelände bis  
zur höchsten Traufe)

Z = I: 3,50 m

Z = II: 6,50 m

Z = III: 9,50 m

(ab Bezugshöhe)

WH 6,5 m bzw. 8,0 m bei Pultdach

FH 9,0 m

Wandfläche unterhalb BH max. 3,0 m

**Bauweise**

Einzel- und Doppelhäuser  
Einschränkung Länge durch „Briefmarken-  
Baufenster“

Einzel- und Doppelhäuser  
Maximale Gebäudelänge 20 m, durchgehen-  
de Baufenster

**Wohneinheiten**

---

maximal 2 je Wohngebäude

**Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

Nebenanlagen nur zwischen hinterer Gebäu-  
deflucht und rückwärtiger Grundstücksgrenze  
Nebengebäude:

Z = I und TH = 3,50 m

Garagen auf gesamtem Grundstück

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bau-  
fenster zulässig,  
Keine baulichen Anlagen auf der privaten  
Grünfläche „Obstbaumwiese“  
Überdachte Stellplätze und Garagen mindes-  
tens 1,0 m von Straße zurückversetzt

**Seitlicher Grenzabstand**

- Summe mindestens 8,00 m
- mindestens 3,00 m
- Unterschreitung möglich, wenn weniger  
als 21 m bzw. 18 m Gebäudelänge

- Grenzabstand gemäß LBO:  
mindestens 2,50 m

### **Mindestlänge Gebäude**

Z = I: 9 m  
Z = II: 11 m – 12 m

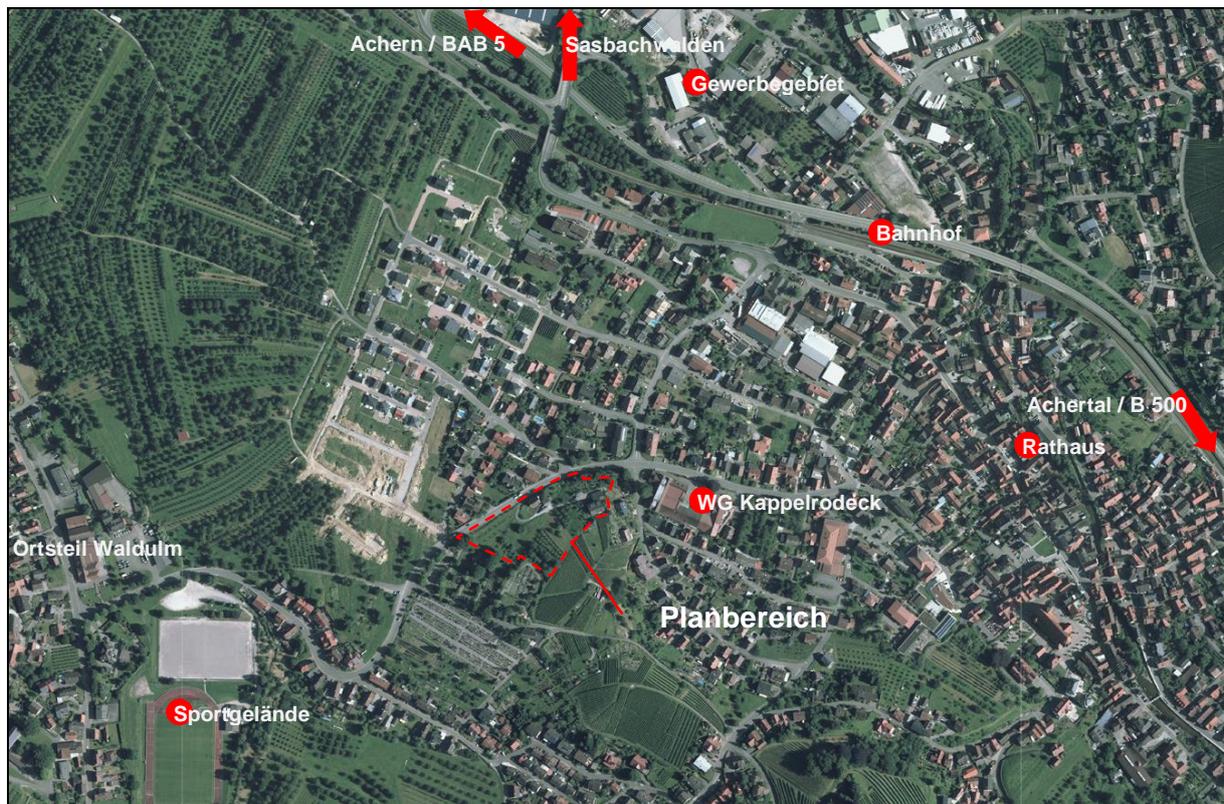
entfällt

### **Dachgestaltung**

- Satteldach mit 25-35 Grad Dachneigung
- Gewölbte und geneigte Dächer mit 7-50°, Mansarddach für Bestand
- Dunkles, nicht glänzendes Material
- rot, braun, anthrazit, schwarz

## **3.4 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung**

### **3.4.1 Lage im Gemeindegebiet**



**Abbildung 5: Luftbild der Ortsmitte von Kappelrodeck mit schematischer Darstellung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Westen von Kappelrodeck, an der Verbindungsstraße (L 86 a) zum Ortsteil Waldulm. Der Ortskern von Kappelrodeck befindet sich etwa 500 m östlich des Plangebiets.

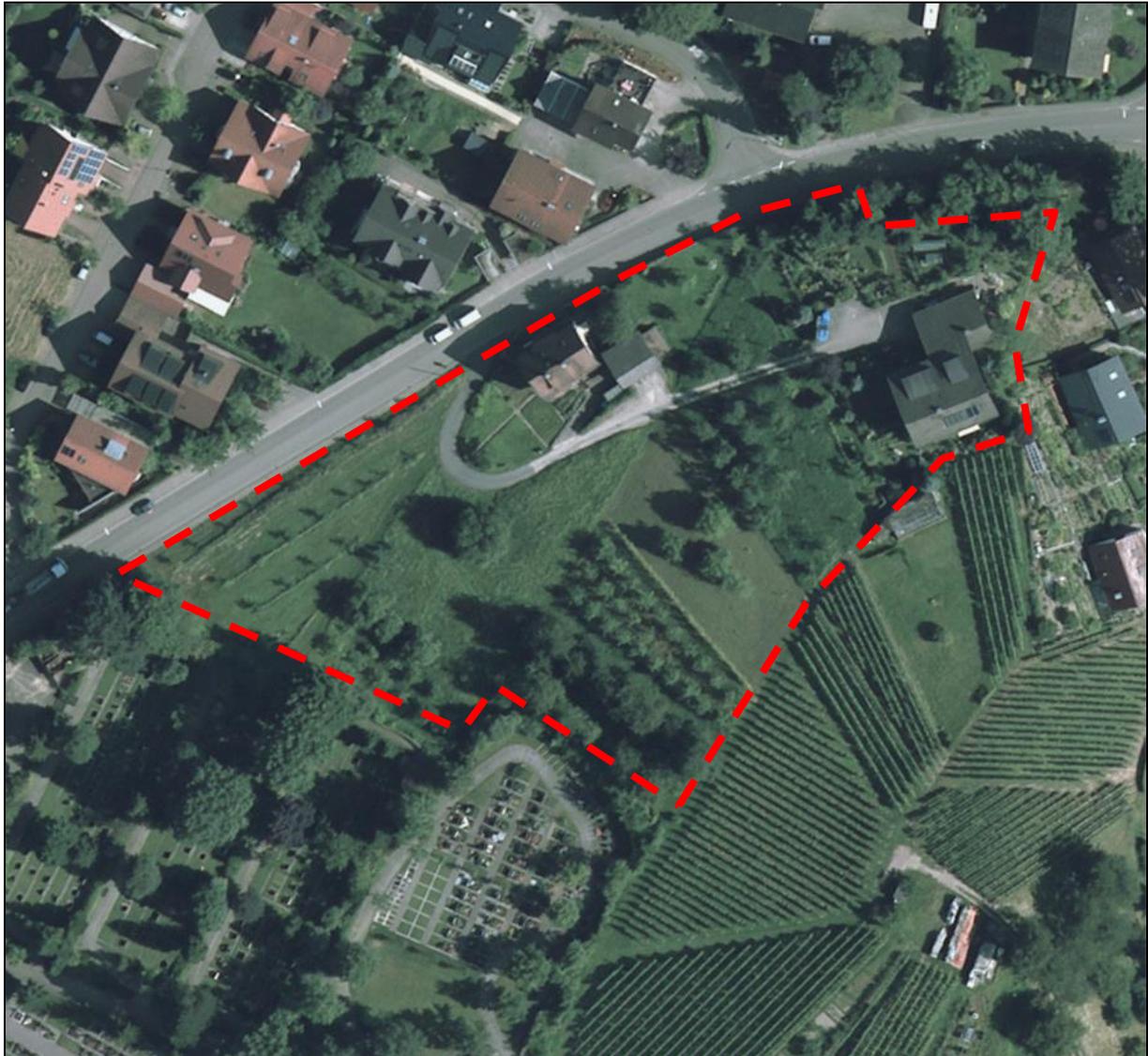
Von Südwesten bis Nordosten schließt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Reben, Obstbau).

Weiter südlich befindet sich der Friedhof der Gemeinde Kappelrodeck.

### **3.4.2 Nutzungen**

Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Wohngebäude. Beide Gebäude sind über die nur als unbefestigte, provisorisch hergestellte Straße ‚Birkköpfel‘ an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die übrigen, noch unbebauten Flächen im Plangebiet, werden gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt (Wiese, Obstbau).



**Abbildung 6: Luftbild des Plangebiets mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs**

### **3.4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

### **3.4.4 Topographie und Geländeverhältnisse**

Die nordwestlich verlaufende L 86 a hat eine Höhe von etwa 226 bis 228 m+NN. Nach Südosten steigt das Gelände um etwa 10 % an bis zu einer Höhe von etwa 236 m+NN im südlichen Bereich.

### **3.4.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

#### **Bodenbeschaffenheiten**

Nach Angabe der geologischen Karte stehen im Plangebiet Gesteine des Grundgebirges (Oberkirch- bzw. Bühlertalgranit) an. Überlagert wird das Felsgestein von Tonboden mit unbekannter Mächtigkeit. Auf Grund der geologischen Situation können Graniteinlagerungen in Stein- bzw. Blockgröße vorliegen.

Mit Grundwasser ist im Plangebiet nicht zu rechnen, aufgrund der bindigen Bodenschichten aber mit Schichtenwasser. Es kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass in dem Baugebiet Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen.

#### **Bodenbelastungen**

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1972 befindet sich jedoch der ehemalige Bierkeller. Grundsätzlich ist dieser Bereich bebaubar. Das bestehende Wohngebäude mit Garagen auf diesem Grundstück befindet sich teilweise auf dem ehemaligen Bierkeller. Die Fläche des ehemaligen Bierkellers wird im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen sind.

### **3.4.6 Immissionsbelastungen**

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die ‚Waldulmer Straße‘ (L 86 a). Die Geräuscheinwirkungen dieser Verkehrsfläche wurden durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, untersucht. Im Plangebiet bestehen durch den Straßenverkehr auf der L 86a Geräuscheinwirkungen, die die zulässige Lärmeinwirkung in einem allgemeinen Wohngebiet überschreiten. Zum Schutz vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen sind im Bebauungsplan Lärm-schutzmaßnahmen festzusetzen.

Östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Reben). Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen entstehen Immissionen im Plangebiet, die zu Nutzungseinschränkungen führen könnten.

Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wird bei der Nachbarschaft von Wohnen und landwirtschaftlichen Sonderkulturen ein Immissionsschutzstreifen von 20 m gefordert, um einen ausreichenden Schutz der Anwohner vor Pflanzenschutzmittel-Abdrift zu gewährleisten. Bei Pflanzung einer 2- bis 3-reihigen, dichten, mindestens 1,50 m – 2,50 m hohen Abschirmhecke kann dieser Immissionsschutzstreifen auf zwei Drittel, d. h. auf 13 m, vermindert werden.

Ohne Einhaltung dieses Immissionsschutzstreifens ist im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans damit zu rechnen, dass die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen eingeschränkt wird. Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 ist der erforderliche Abstand bereits heute durch die Bewirtschafter einzuhalten.

### 3.4.7 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Birkköpfel‘ an die ‚Waldulmer Straße‘ (L 86 a) und dadurch an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Straße ‚Birkköpfel‘ ist allerdings nur provisorisch, überwiegend mit wassergebundener Decke hergestellt. Außerdem muss der Einmündungsbereich dieser Straße in die L 86 a angepasst werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

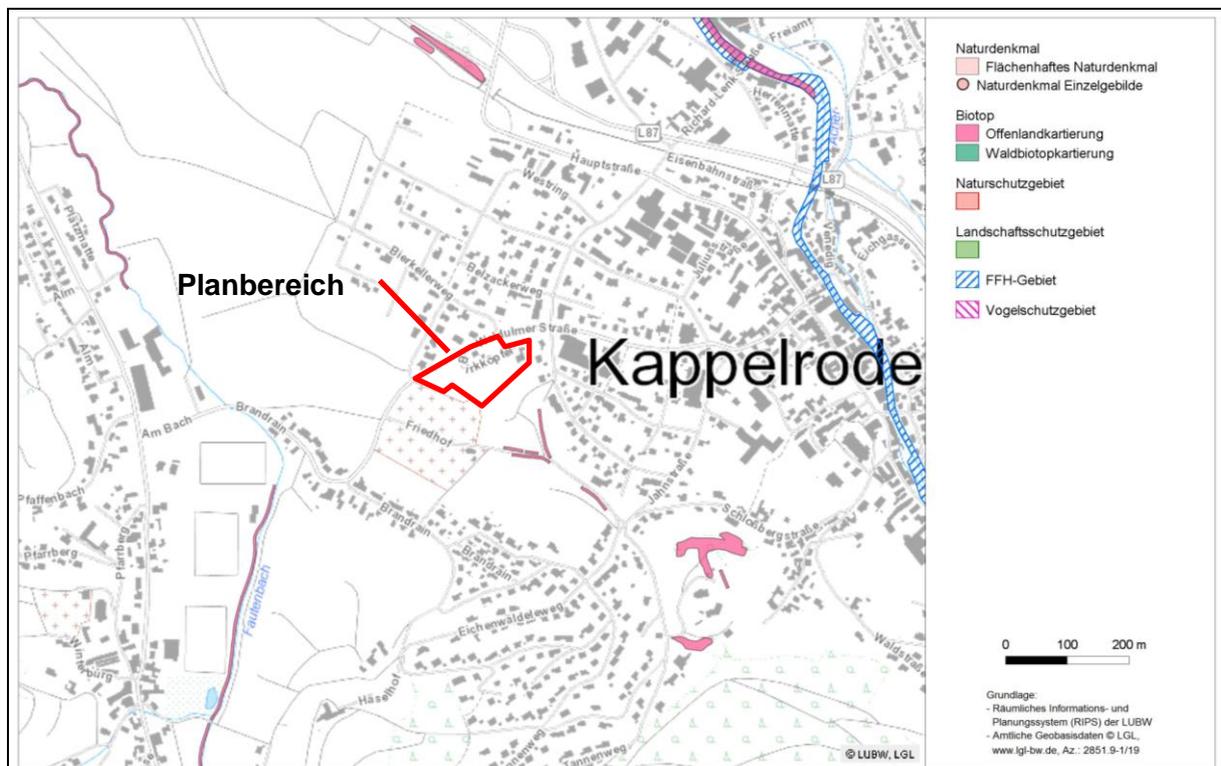
### 3.4.8 Ver- und Entsorgung

Die beiden Wohngebäude sind bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Kappelrodeck angeschlossen. In der Straße ‚Birkköpfel‘ befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 3.4.9 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatSchG BW sind nicht erforderlich.



**Abbildung 7: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope,  
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW**

## Kap. 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kappelrodeck**

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kappelrodeck ist der Planbereich als Wohnbaufläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zum Friedhof nach Süden werden die Grundstücke als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, eine Genehmigung ist nicht erforderlich.

## **Teil B Planungsbericht**

### **Kap. 5 Planinhalte und Festsetzungen**

#### **5.1 Bebauung**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Von den sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Hierbei werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen, weil diese nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erhalten.

##### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie die Höhe baulicher Anlagen (WH, GH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich für die bereits ausgewiesenen Baugrundstücke eine Änderung der Grundstücksnutzung durch die Anpassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt:

Bislang galt für diese Baugrundstücke die BauNVO 1968. In dieser BauNVO 1968 wurden die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht mitgerechnet. Faktisch war mit diesen Anlagen daher eine „Vollversiegelung“ der jeweiligen Baugrundstücke möglich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird nunmehr die BauNVO 1990 zu Grunde gelegt. Das bedeutet, dass zukünftig die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen nur noch um bis zu 50 % überschritten werden.

Durch die Änderung der BauNVO ergibt sich zwar eine Einschränkung der Ausnutzung der Baugrundstücke. Diese ist aber erforderlich, um die mögliche Bodenversiegelung zu reduzieren.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durchgehend mit höchstens zwei festgesetzt.

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH). Die Wandhöhe ist hierbei der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe (FH) das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Zur eindeutigen Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird jeweils die Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wird hierbei festgesetzt als zulässige Höhe von der Oberkante der vorgelagerten

Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist hierbei die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, entsprechend festgelegt.

Die Bezugshöhen der Gebäude werden an den Geländeverlauf angepasst. Um im Plangebiet aber bis zu viergeschossige Wandflächen zu vermeiden wird vorgeschrieben, dass die Außenwände unterhalb der Bezugshöhe maximal 3,0 m sichtbar sein dürfen. Hierbei können für Zufahrten von Garagen in Kellergeschossen Ausnahmen zugelassen.

### **5.1.3 Bauweise**

Ziel ist, im Plangebiet offene Bebauung mit seitlichen Grenzabständen zu ermöglichen. Die in der BauNVO vorgegebene offene Bauweise ermöglicht jedoch Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird abweichende offene Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 20 m reduziert. Mit dieser Festsetzung wird zum einen die im Plangebiet bestehende Bebauung gesichert und zum anderen das Ziel erreicht, dass sich auch die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügt.

### **5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen. Hauptgebäude können innerhalb dieser Baufenster errichtet werden. Ziel der festgesetzten Baufenster ist, für die bereits bestehenden Baugrundstücke eine Erweiterung der Baumöglichkeiten zu ermöglichen. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1972 (Bestandsgebäude ‚Birkköpfel Nr. 4‘) wird das Baufenster nur für den südlichen Grundstücksbereich festgesetzt. Diese Einschränkung erfolgt, da eine Bebauung des nördlichen Bereichs dieses Baugrundstücks aufgrund des ehemaligen Bierkellers erschwert ist. Eine Ausweisung dieser Fläche über dem alten Bierkeller als „Grünfläche“ ist jedoch nicht möglich. Vielmehr handelt es sich hierbei um einen Teilbereich des Baugrundstücks, auf dem zwar keine Hauptgebäude, wohl aber Nebenanlagen und Garagen errichtet werden können. Auch einer Nutzung als Hausgarten steht der Bierkeller nicht entgegen.

Grundsätzliches Ziel ist, Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen und deren Zulässigkeit nach §§ 12, 14 BauNVO zu ermöglichen.

Einschränkungen werden daher lediglich für überdachte Stellplätze und Garagen vorgenommen. Diese sind jeweils von der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Dadurch soll der Straßenraum offen gehalten werden.

Darüber hinaus sind Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen mit mehr als 0,8 m Höhe im Einmündungsbereich der Straße ‚Birkköpfel‘ in die L 86 a ausgeschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen in den erforderlichen Sichtfeldern keine sichtbehindernden baulichen Anlagen errichtet werden.

### **5.1.5 Höchstzahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohneinheiten wird mit maximal zwei festgesetzt. Durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern soll im Baugebiet das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Eine zu starke Verdichtung dieser Grundstücke widerspricht diesem Ziel und wird deshalb ausgeschlossen.

## **5.2 Verkehr**

### **5.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird über die Straße ‚Birkköpfel‘ an die Hauptverkehrsstraße ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) angeschlossen. Im Einmündungsbereich werden Sichtfelder festgesetzt, die von baulichen Anlagen und Bewuchs freizuhalten sind, um die Sicht auf bevorrechtigte Kfz zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

### **5.2.2 Inneres Erschließungssystem**

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet dienen ausschließlich der Erschließung der im Plangebiet bestehenden Wohnbaugrundstücke; Durchgangsverkehr erfolgt nicht, sondern nur Ziel- und Quellverkehr. Neben der Erschließungsfunktion steht außerdem die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund. Die Aufenthaltsfunktion wird durch das Mischungsprinzip verdeutlicht.

Die Straße ‚Birkköpfel‘ (Planstraße 1) wird bis zum Bestandsgebäude ‚Birkköpfel Nr. 4‘ mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Mit der gewählten Straßenbreite ist dort die Begegnung von Pkw und Lkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen grundsätzlich möglich. Die nach Süden abzweigende Stichstraße (Planstraße 2) wird mit einer Breite von 4,50 m ausgebaut. Dort ist die Begegnung von Pkw und Pkw möglich, nicht jedoch die Begegnung von Pkw und Lkw.

Aufgrund des bestehenden Geländeverlaufs sowie der bestehenden Grundstückszufahrten ergeben sich teilweise sehr hohe Längsneigungen der Planstraßen. Planstraße 1 wird mit einer Längsneigung zwischen 8 % und 13 % ausgeführt, Planstraße 2 mit einer Längsneigung von bis zu 25 %. Diese Neigungen sind erforderlich, um bestehende Grundstückszufahrten zu erhalten und außerdem zu starke Einschnitte in das Gelände zu vermeiden. Die geplante Höhe der Erschließungsstraßen wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Dadurch können die unteren Bezugspunkte der jeweiligen Baugrundstücke eindeutig bestimmt werden,

Für Müllfahrzeuge wird im Bereich der nach Süden abzweigenden Stichstraße (Planstraße 2) eine Wendemöglichkeit angelegt. Mit Müllfahrzeugen wird das Plangebiet bis zu dieser Wendemöglichkeit befahren, nicht jedoch bis an das Ende der beiden Stichstraßen. Dadurch wird die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen und Abholung von Abfallsammelbehältern bei den Bauplätzen Nr. 1, 2, 3, 5 und 9 gewährleistet. Im Bereich des Wendeplatzes wird eine Fläche zum Abstellen von Abfallsammelbehältern im öffentlichen Straßenraum angelegt.

### **5.2.3 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht angelegt.

## **5.3 Technische Infrastruktur**

### **5.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet soll über die ‚Waldulmer Straße‘ mit Strom versorgt werden. Die Netze Mittelbaden GmbH, Lahr, als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die bnNetze GmbH, Freiburg, wurde in das Bebauungsplan-Verfahren eingebunden. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit wird das Plangebiet mit Erdgas versorgt. Die Herstellung der Gasversorgung erfolgt dann im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Birkköpfel“.

### **5.3.2 Wasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die ‚Waldulmer Straße‘.

### **5.3.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Mischsystem vorgesehen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in der Straße ‚Im Obstgarten‘ ist nur mit großem finanziellen Aufwand umzusetzen, da ein zusätzlicher Regenwasser-Kanal mit einer Länge von etwa 140 m gebaut werden müsste. Darüber hinaus wären zusätzliche Rückhaltungsmaßnahmen im Plangebiet zu realisieren.

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten. Im Generalentwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Kappelrodeck wurde das Plangebiet bereits berücksichtigt. Der Generalentwässerungsplan sieht eine Aufdimensionierung des Mischwasserkanals und der ‚Waldulmer Straße‘ auf eine Nennweite von DN 800 vor.

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Birkköpfel“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

### **5.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Festsetzung von Trassen mit Leitungszonen zur Verlegung von Telekommunikationslinien in öffentlichen Verkehrsflächen ist hierbei nicht erforderlich, da die Verlegung dieser Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 68 TKG geregelt ist. Darüber hinausgehende Festsetzungen der möglichen Leitungszonen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### **5.3.5 Führung von Versorgungsleitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

## **5.4 Grünflächen**

### **5.4.1 Private Grünflächen**

Am östlichen und südlichen Rand des Erweiterungsbereichs werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ festgesetzt. Ziel dieser Ausweisung ist, einen Puffer zwischen Wohnbebauung und angrenzenden Flächen (Landwirtschaft, Friedhof) zu schaffen. Diese Grünflächen dienen darüber hinaus dem Immissionsschutz, um mögliche Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu vermeiden.

Die Ausweisung als private Grünfläche ist im Übergang zum Friedhof erforderlich, um einen ausreichenden Abstand zwischen Wohnbebauung und Friedhof zu erhalten. Mit der möglichen Ausweisung dieser Fläche als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ würde das Wohngebiet zu nahe an den Friedhof heranrücken und durch die unterschiedlichen Nutzungsansprüche (Ruhe, Besinnung, Gedenken – Wohnen) zu Konflikten führen.

Zur Erhaltung der Grünflächen als Freibereich sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in diesem Bereich ausgeschlossen.

### **5.4.2 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **5.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung**

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainsphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

#### **5.4.4 Anpflanzfestsetzungen**

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Anpflanzfestsetzung selbstverständlich auch den Ersatz abgehender Bäume umfasst.

#### **5.4.5 Pflanzbindungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Einmündungsbereich der Straße ‚Birkköpfel‘ in die L 86 a Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnlichen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche zulässig.

### **5.5 Immissionsschutz**

#### **5.5.1 Schallschutz**

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu umgebenden geräuschemittierenden Nutzungen wurden im Zuge der Änderung des Bebauungsplans folgende Geräuscharten berücksichtigt:

- Straßenverkehrslärm aufgrund der ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) unmittelbar im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Abschätzung der Geräuscheinwirkungen stellt sich wie folgt dar:

Für den Straßenverkehrslärm ist die ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) die relevante Straße. Für diese Straße kann auf der Grundlage des Verkehrsmonitorings 2013 (Hrsg.: RP Tübingen, Abt. 9 Landestelle für Straßentechnik, Stand: Oktober 2014) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4.625 und eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h zu Grunde gelegt. Für den zukünftig im Prognosejahr 2025 zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr auf der ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) wurde eine DTV von 4.936 ermittelt.

Unter Berücksichtigung dieser Annahme werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) „tags“ und 49 dB(A) „nachts“ in einem Abstand bis zu 21 m („tags“) bzw. 29 m („nachts“) von der Fahrbahnmitte der L 86a überschritten. Die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 von 55 dB(A) „tags“ und 45 dB(A) „nachts“ werden erst in einer Entfernung von  $\geq 42$  m („tags“) bzw.  $\geq 53$  m („nachts“) - jeweils gemessen ab Fahrbahnmitte - eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu überprüfen und ggf. Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Folgende grundsätzliche Möglichkeiten stehen zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen
- differenzierte Baugebietsausweisungen
- aktive Schallschutzmaßnahmen
- Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen)
- Orientierung der Außenwohnbereiche

Im Folgenden werden für die vorliegende Aufgabenstellung die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert.

### **Einhalten von Mindestabständen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht nicht die Möglichkeit die Abstände zur relevanten Schallquelle des Straßenverkehrslärms zu vergrößern.

Die Vergrößerung des Abstandes der schutzbedürftigen Nutzungen zur vorhandenen ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) würde der von der Gemeinde Kappelrodeck gewünschten städtebaulichen Definition dieser innerörtlichen Straße als Verbindung zum Ortsteil Waldulm widersprechen. Teilweise besteht für die von Geräuscheinwirkungen betroffenen Grundstücke bereits Baurecht auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lenzenbühn, Vierzehnecklerle, Langfurch, Belzacker, Birkköpfel, Widig, Sauerhansenbühn“. Weiter kommt hinzu, dass ein Grundstück bereits seit Anfang des 20. Jahrhunderts mit einem Wohngebäude bebaut ist.

### **Differenzierte Baugebietsausweisungen**

Die städtebauliche Planung des Bebauungsplans „Birkköpfel“ sieht – entsprechend der bisherigen Ausweisung sowie der tatsächlichen Nutzung – die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vor. Für die Ausweisung eines Mischgebiets besteht kein Bedarf, da für diese Flächen im Wesentlichen die Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht. Die Ausweisung eines Mischgebiets für diese Flächen wäre zum einen ein Etikettenschwindel und würde zum anderen die Vermarktung der Gesamtfläche als Wohngrundstücke verhindern, da in einem Mischgebiet nicht nur Wohnnutzungen, sondern in einem angemessenen Umfang auch Nicht-Wohnnutzungen realisiert werden müssen.

### **Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz gegen die Geräuscheinwirkungen der ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) wurde die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Südseite dieser Straße untersucht.

Um die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten, ist entlang der ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m zum Schutz des Erdgeschosses bis 7,5 m zum Schutz des Dachgeschosses erforderlich.

Die ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) soll die städtebauliche Verbindungsfunktion von Kappelrodeck über den Brandrain nach Waldulm stärken. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist eine wirksame Abschirmung der oberen Geschosse der geplanten Bebauung jedoch

nur mit einer Schallschutzwand von mindestens 5,5 m möglich. Durch diese Schallschutzwand mit einer Höhe von 5,5 m bis 7,5 m entstünde eine Barriere entlang der ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) und die Verbindungsfunktion der innerörtlichen Straße ginge verloren. Mit städtebaulich vertretbaren Höhenabmessungen ist daher ein aktiver Schallschutz nicht möglich.

Aufgrund der beschriebenen Gründe, wird der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens gefolgt auf die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu verzichten und stattdessen im Plangebiet andere Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Orientierung der Lage der Außenwohnbereiche und die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude durchgeführt.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in zum Schlaf genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern)**

Aufgrund des Ausscheidens von aktiven Schallschutzmaßnahmen werden zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ von Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen, wie z.B. Büros, Praxen, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die festgesetzte Gebietsart (allgemeine Wohngebiete) auftreten, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen) erforderlich.

Auf den von Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte betroffenen Flächen sind alle Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ so zu dimensionieren, dass in den Räumen keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Die Anforderungen sind baurechtlich verbindlich. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ sind hierbei Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafzimmer, Betten- und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Pflegeanstalten oder Krankenhäusern, Unterrichtsräume, Büro- und Konferenzräume (ausgeschlossen Großraumbüros). Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume insbesondere der Fenster und den Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung in zum Schlaf genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern an den Fassadenseiten, an denen in der Nacht die jeweiligen Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

Die DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ gibt keine maximalen Innenpegel vor, sondern setzt resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile fest, deren Höhe vom ‚maßgeblichen Außenlärmpegel‘ abhängen. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus den Beurteilungspegeln für die gesamte Lärmbelastung und einem Zuschlag von +3 dB für Reflexionen an der Fassade. Nach DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ wird der höhere Tagwert für die Bildung des Außenlärmpegels herangezogen. Abweichend von den Vorgaben der DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ ist gemäß DIN 4109-4 Entwurf (2013-06) „Schallschutz im Hochbau; Teil 4: Handhabung bauakustischer Prüfungen“ die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, auf der Grundlage der "zum Schutz des Nachtschlafs" ermittelten „maßgeblichen Außengeräuschpegel“ zu bestimmen.

Auch wenn die Entwurfsfassung der DIN 4109-4 Entwurf (2013-06) „Schallschutz im Hochbau; Teil 4: Handhabung bauakustischer Prüfungen“ nicht zur allgemeinen Anwendung geeignet ist, erscheint es im Hinblick auf eventuell zivilrechtlich geltend zu machende Ansprüche und unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik angezeigt, auf den besonderen Schutz von Schlafräumen hinzuweisen. Aus diesem Grund werden im Sinne des Schutzes der Bewohner des Plangebiets ausschließlich die gemäß dem Verfahren der DIN 4109-4 Entwurf (2013-06) „Schallschutz im Hochbau; Teil 4: Handhabung bauakustischer Prüfungen“ ermittelten Lärmpegelbereiche „zum Schutz des Nachtschlafs“ festgesetzt.

Aufbauend auf dieser vereinfachten Abschätzung wurde ermittelt, dass die Baugrundstücke entlang der ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) teilweise dem Lärmpegelbereich IV bzw. III zu der DIN 4109-4 Entwurf (2013-06) „Schallschutz im Hochbau; Teil 4: Handhabung bauakustischer Prüfungen“ zuzuordnen sind. Aus diesem Grund wird zum Schutz von am Tag zum Aufenthalt und in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen folgende Festsetzung getroffen:

**„Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)“**

*Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-4 Entwurf (2013-06) „Schallschutz im Hochbau; Teil 4: Handhabung bauakustischer Prüfungen“ mindestens gemäß den Anforderungen des in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ nachzuweisen.*

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-4 Entwurf (2013-06)	Maßgeblicher Außenlärmschallpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 (1989-11/1992-08), Tabelle 8 i. V. m. Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und Ähnliches
SM 2	IV	66 bis 70	40	35
SM 3	III	61 bis 65	35	30

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

**Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß**

*Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (1989-11/1992-08) „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ reduziert werden.“*

Die vorstehende Öffnungsklausel bietet die Möglichkeit, die schalltechnische Abschirmung der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung/Kennntnisgabe des geplanten Vorhabens vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Hierzu wären

auf Ebene der Genehmigung/Kennntnisgabe schalltechnische Berechnungen erforderlich, die die entsprechende Pegelminderung nachweisen.

So kann beispielsweise auf der von der Lärmquelle ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) abgewandten Gebäudeseiten ohne rechnerischen Nachweis ein Lärmpegelbereich niedriger als der in der obigen Tabelle für die entsprechende Fläche festgesetzten Lärmpegelbereiche herangezogen werden.

### **„Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen**

*Innerhalb einer Fläche von 18 m Tiefe entlang der ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a), gemessen von der Straßenachse, sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Freisitze nur auf der von dieser Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig oder wenn diese durch private aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwand, Abschirmung durch ein Gebäude, hinreichend geschützt sind.“*

Eine Ausnahme bilden abgegrenzte Bereiche, die durch private aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand, Abschirmung durch ein Gebäude) hinreichend geschützt werden.

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) im geplanten allgemeinen Wohngebiet an der ‚Waldulmer Straße‘ (L 86a) wird eine Orientierung der am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten erforderlich. Auf den nördlich der ermittelten 59 dB(A)-Isophone gelegenen Teilflächen des Plangebiets wird eine Nutzung als Außenwohnbereich ausgeschlossen. Dies umfasst unabgeschirmte Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Freisitze. Errichtet werden können Außenwohnbereiche in dieser Teilfläche, wenn sie auf der von dieser Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden oder wenn durch private aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwand oder Abschirmung durch ein Gebäude, hinreichend geschützt sind.

Für die übrigen Teile des Allgemeinen Wohngebietes kann auf eine solche Festsetzung verzichtet werden, da selbst unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung im gesamten allgemeinen Wohngebiet der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung unterschritten wird und durch die künftigen Gebäude eine weitere Abschirmung der Geräuscheinwirkungen zu erwarten ist.

### **5.5.2 Landwirtschaft**

Aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist im Plangebiet mit Immissionen aus der Bewirtschaftung zu rechnen. Hierbei stellt insbesondere die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln eine Beeinträchtigung der Wohnbaugrundstücke dar. Zwar darf Pflanzenschutz nur nach den Grundsätzen guter fachlicher Praxis durchgeführt werden, wonach Abdrift von der behandelten Fläche grundsätzlich zu vermeiden ist. In der Praxis lässt sich dieser Grundsatz jedoch nicht ohne weiteres einhalten. In der Nachbarschaft zu Wohngebieten sind daher ausreichende Abstände (z. B. Einschränkung der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln) erforderlich.

Um die landwirtschaftliche Nutzung nicht zu beeinträchtigen, wird im Bereich der Erweiterung nach Südosten ein Immissionsschutzstreifen festgesetzt. Dort ist eine Abschirmhecke gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche anzulegen. Dadurch können Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft vermieden werden.

Entlang des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Lenzenbühn, Vierzehäcklerle, Langfurch, Belzacker, Birkköpfel, Widig, Sauerhansenbühn“ ist die Ausweitung eines solchen Schutzstreifens nicht erforderlich, da bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen bereits Rücksicht auf die Wohnbaugrundstück genommen werden muss.

Darüber hinaus wird auf der „Obstbaumwiese“ die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln eingeschränkt und es sind nur solche Mittel zulässig, die nach dem Pflanzenschutzgesetz im Haus- und Kleingartenbereich zugelassen sind. Dadurch sollen Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen bzw. Friedhof vermieden werden.

## **Kap. 6 Umweltbelange**

Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Wohngebäude. Beide Gebäude sind über die nur als unbefestigte, provisorisch hergestellte Straße ‚Birkköpfel‘ an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die übrigen, noch unbebauten Flächen im Plangebiet, werden gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt (Wiese, Gartenbau, Obstbau). Die vorhandenen intensiv bewirtschafteten Obstbaumwiesen bestehen aus teils neugepflanzten Nieder- und Mittelstammbäumen (vorwiegend Kirsche, Apfelbäume, Nuß, Pfirsich, Kastanie). Die Wiesen und der Unterwuchs der Obstbäume können als artenarm bezeichnet werden.

Trotz teilweise mächtigem Kronendurchmesser besitzen auch die älteren Obstbäume aufgrund der Niederstammerziehung nur geringe Stammdurchmesser. Es wurden keine Bruthöhlen die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse oder Haselmaus in Betracht kommen gefunden. Insgesamt betrachtet ist das Plangebiet von mittlerer bis geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Nach der vollständigen Verwirklichung des Bauvorhabens wird der Großteil des Plangebiets bebaut sein. Dies führt zu einem vollständigen Verlust des Plangebiets für die Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen werden im Planungsbereich vor allem Flächen von mittlerer und geringer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen. Zu den Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zählen die Fettwiesen, und die Obstbaumbestände. Eine geringe ökologischer Bedeutung besitzen die bereits versiegelten Flächen, die Gartenflächen und das Dauergrünland. Die vorhandenen Lebensräume werden im Zuge der Maßnahme in Baugrundstücke und Erschließungsanlagen umgewandelt.

## **Kap. 7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

## **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **7.1.1 Dachgestaltung**

Aus gestalterischen Gründen ist die Firstrichtung der Hauptgebäude vorgeschrieben. Hierbei kann zwischen giebel- und traufständiger Bebauung gewählt werden. Möglich ist daher auch die Errichtung von Winkelbauten. Mit dieser Vorschrift wird die bestehende Gebäudestruktur entlang der ‚Waldulmer Straße‘ und im Plangebiet aufgenommen und fortgeführt. Zugelassen wird darüber hinaus eine Abweichung von bis zu 10° von der festgesetzten Firstrichtung, insbesondere um eine optimierte Ausnutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft in Kappelrodeck aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden.

Zugelassen werden im Plangebiet gewölbte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7 bis 50 Grad. Darüber hinaus wird für das Bestandsgebäude an der ‚Waldulmer Straße‘ die Möglichkeit eröffnet, das bestehende Mansarddach auch über den Bestandsschutz zu erhalten. Aus diesem Grund wird als Dachform für im Plangebiet bestehende Wohngebäude „Mansarddach“ aufgenommen.

Aufgenommen werden Vorschriften zur Farbgestaltung der Dachdeckung in den Farbtönen Rot, Braun, Anthrazit und Schwarz. Dachgauben und Dachaufbauten sind insbesondere bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite zulässig. Dadurch kann im Dachgeschoss Wohnraum geschaffen werden.

### **7.1.2 Außenwände**

Bei der Fassadengestaltung sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO aus gestalterischen Gründen nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle, fluoreszierende, leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen werden Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen. Mit dieser Vorschrift wird das bestehende Erscheinungsbild von Kappelrodeck in diesem Bereich aufgenommen.

## **7.2 Werbeanlagen**

Um Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu vermeiden, werden selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht ausgeschlossen.

## **7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **7.3.1 Einfriedungen**

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 0,8 m über dem Straßenrand beschränkt. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften aufgenommen. Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

### 7.3.2 Plätze für Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen sind Plätze für Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen.

### 7.3.3 Stützmauern

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollen Stützmauern zur Geländemodellierung zwar errichtet werden, diese sollen jedoch nicht durch zu große Höhen wuchtig und erdrückend wirken. Aus diesem Grund werden Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einem Versatz um 0,5 m nach 1,0 m Höhe zugelassen.

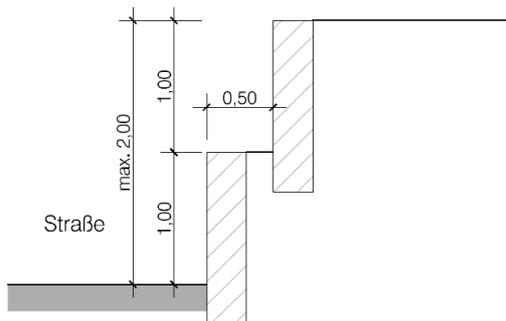


Abbildung 9: Schemaschnitt für zulässige Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen

### 7.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird nach § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird außerdem, dass Satellitenantennen die gleiche Farbe wie die dahinter liegende Dach- oder Wandfläche aufweisen müssen.

### 7.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Kappelrodeck im ländlichen Raum liegt. Zwar ist der öffentliche Personennahverkehr auch durch schienengebundenen ÖPNV gewährleistet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Hinzu kommt, dass im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze hergestellt werden sollen.

## Kap. 8 Kennzeichnungen

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1972 (Bestandsgebäude ‚Birkköpfel Nr. 4‘) befindet sich ein ehemaliger Bierkeller. Die Bebauung auf dieser Fläche ist durch den unterirdischen Bierkeller erschwert. Bereits 1972 wurde teilweise oberhalb des Bierkellers auf diesem Grundstück das Wohngebäude ‚Birkköpfel Nr. 4‘ mit Garagen errichtet. Teilweise wurde das Wohngebäude mit Garagen auch auf dem ehemaligen Bierkeller errichtet. Der Bereich des ehemaligen Bierkellers wird insgesamt als Baugrundstück festgesetzt, da eine Nutzung direkt der Wohnbebauung zuzuordnen ist. Durch die Festsetzung des Baufensters auf diesem Bau-

grundstück ist auf einem großen Teil der Fläche des Bierkellers jedoch nur die Errichtung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen zulässig. Erforderlich sind bei einer Bebauung dieser Fläche besondere bauliche Vorkehrungen, um insbesondere ein Absenken dieser möglichen baulichen Anlagen oder Einbrechen des Bierkellers zu verhindern. Aus diesem Grund wird die Fläche des Bierkellers im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen werden bei der Bebauung durch den jeweiligen Vorhabenträger geprüft.

## ***Kap. 9 Auswirkungen***

Bei einer Erschließung des Plangebiets fallen für die Baugrundstücke Erschließungsbeiträge an. Für die noch unbebauten Baugrundstücke werden Beiträge für den Anschluss an das Kanalnetz und Wasserversorgungsnetz fällig.

## ***Kap. 10 Maßnahmen zur Verwirklichung***

### **10.1 Bodenordnung**

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

Die Einteilung der Baugrundstücke soll in einem gesetzlichen Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

### **10.2 Entschädigungen**

Zwar werden Änderungen der bisherigen Festsetzungen vorgenommen, es erfolgt jedoch keine Rücknahme von Baurechten und auch keine Verschlechterung bzw. Wertminderung. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden daher keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### **10.3 Erschließung**

Zur Erschließung des Plangebiets sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau von Erschließungsstraßen erforderlich.

## ***Kap. 11 Kosten und Finanzierung***

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten:

Verkehrsflächen	180.000,- €
Entwässerung	190.000,- €
<u>Wasserversorgung</u>	<u>35.000,- €</u>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>405.000,- €</b>

## **Kap. 12 Flächenbilanz**

<b>Bruttobauland</b>		<b>1,05 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,08 ha	7,4%
Private Grünfläche	etwa	0,24 ha	22,6%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,73 ha</b>	<b>70,1%</b>

Kappelrodeck,.....

.....  
Stefan Hattenbach  
Bürgermeister

Lauf, 24.10.2016 Kr-Zim/la

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser