



GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
FLUR : 0 (SCHECHINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET KAPPELFELD, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 20.10.2016 / 18.05.2017 /
19.10.2017 / 31.01.2018

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr. SC16050
Kennung 252e

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1	ALLGEMEINES	7
5.2	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	8
5.3	FESTSETZUNGEN	8
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	13
6.1	BELANGE DER UMWELT	13
6.2	SONSTIGE BELANGE	15
6.3	MAßNAHMEN	16
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	17
8.0	KOSTEN	17

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Schechingen liegt am östlichen Ende der Frickenhofer Höhe, auf knapp 500 m Meereshöhe mittig zwischen den Städten Schwäbisch Gmünd und Aalen sowie ca. 6 km nördlich des Remstals. Sie besteht aus dem Hauptort Schechingen, dem Ortsteil Leinweiler sowie einigen Höfen wie Haghof, Zeirenhof, Eichhof und den Klotzhöfen und hat insgesamt knapp 2.300 Einwohner.

Die Gemeinde Schechingen stellt einen Verkehrsknotenpunkt in diesem Bereich dar, in dem aus allen Richtungen Landes- und Kreisstraßen zusammenlaufen: die Landesstraße L 1158 vom Remstal (Mögglingen) über Heuchlingen nach Obergröningen und ins Kochertal, die Kreisstraßen K 3259 nach Eschach, die K 3260 nach Göggingen, die K 3261 nach Hohenstadt und die K 3262 über den Ortsteil Leinweiler ins Leintal hinunter.

Schechingen ist innerhalb des mit den Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen und Leinzell gebildeten Verwaltungsverbandes dem Kleinzentrum Leinzell zugeordnet.

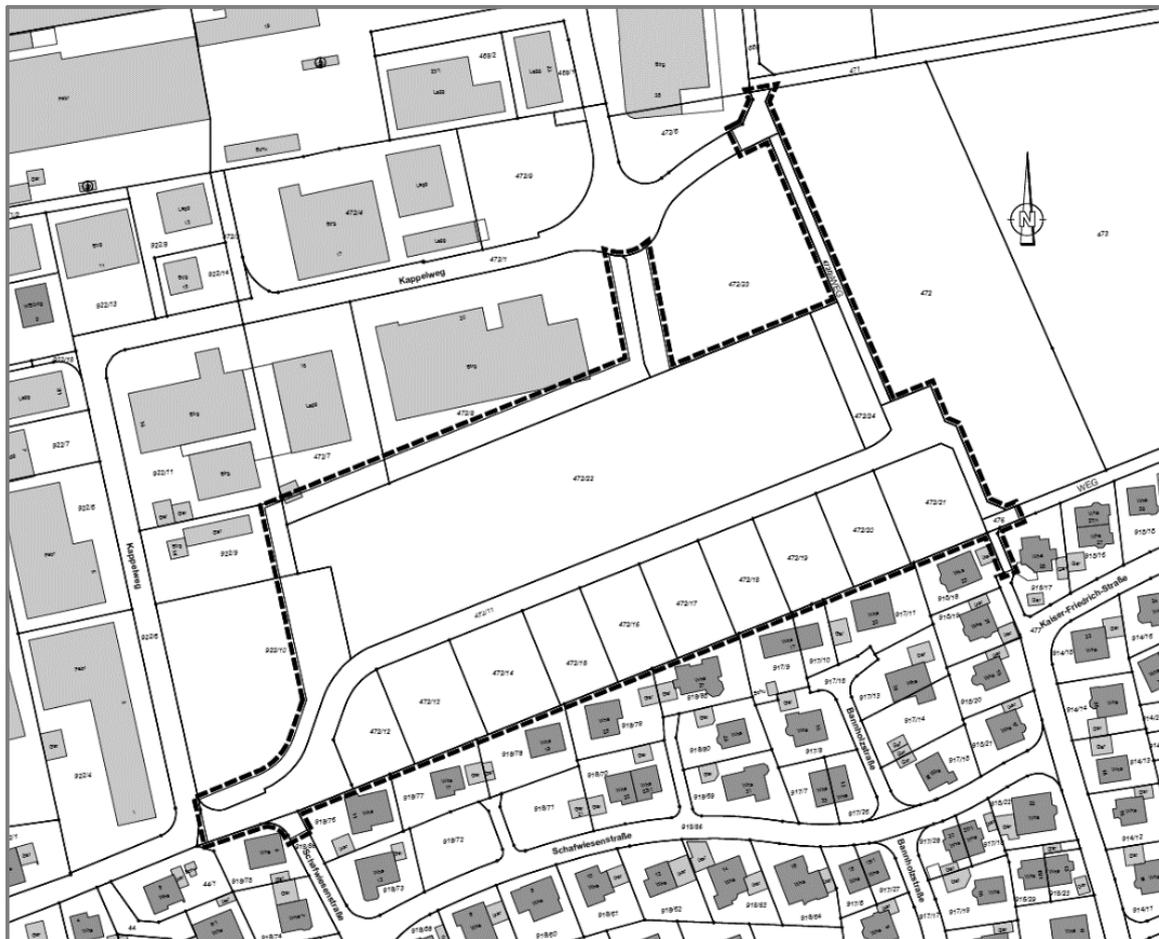


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortsmitte des Hauptortes und ist über den bereits bestehenden Kappelweg an die Landesstraße L 1158 angebunden. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an das bestehende Wohngebiet „Schafwiesen“ und befindet sich fußläufig in ca. 350 m Entfernung zum Rathaus.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt in leicht geneigtem Gelände der sanft gewellten Höhen der Frickenhofer Höhe. Es fällt mit durchschnittlich ca. 2,2 % von der nordöstlichen Ecke des Plangebiets zur südwestlichen Ecke beim bestehenden Kappelweg ab.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt das Gebiet im Bereich der Lias-Ebene. Die Ebene wird hier vor allem durch den Lias- α -3 gebildet, der im Plangebiet der Arietenkalk – Formation zugeordnet werden kann. Der Baugrund ist gut, hoch und in der Regel stark belastbar.

Die Böden sind im Plangebiet meist durch die Pseudogley-Parabraunerden geprägt, die ggf. noch durch schluffreiche Decklehme überdeckt sein können und in der Regel sehr wasserundurchlässig sind.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 472/12 bis 472/22, 472/24 und 472/25 sowie Teilflächen der Flurstücke 472/1 (Kappelweg), 472/7 (Kappelweg 18), 472/8 (Kappelweg 20), 472/11 (Im Spagen), 472/23, 476 (Feldweg), 477 (Kaiser-Friedrich-Straße), 918/86 (Schafwiesenstraße), 922/9 (Kappelweg 14) und 922/10 der Gemarkung / Flur Schechingen.

Siehe dazu den Übersichtplan auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme der Flurstücke 472/7, 472/8, 922/9 und 922/10 im Eigentum der Gemeinde.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	2,20 ha
Bestand		
	davon Mischgebiet	ca. 1,62 ha
	davon Gewerbegebiet	ca. 0,11 ha
	davon landwirtschaftliche Flächen	ca. 0,15 ha
	davon Verkehrsflächen	ca. 0,25 ha
	davon Grünflächen	ca. 0,07 ha
Planung		
	davon Mischgebiet	ca. 1,63 ha
	davon Gewerbegebiet	ca. 0,18 ha
	davon Verkehrsflächen	ca. 0,29 ha
	davon Grünflächen	ca. 0,10 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Schechingen liegt als nicht zentraler Ort im ländlichen Raum zwischen Remstal und Kochertal, im Bereich der Frickenhofener Höhe. Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahrzehnten gut entwickelt und für die insbesondere in den Zentren Schwäbisch Gmünd und Aalen arbeitende Bevölkerung wurden große Wohngebiete erschlossen. Daneben konnten zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes einerseits für die Entwicklung der ortsansässigen Gewerbebetriebe sowie andererseits auch für eine angemessene Neuansiedlung bzw. Neugründung von Betrieben zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes gewerbliche Bauflächen im Gewerbegebiet „Kappelfeld“ erschlossen werden.

Im Pufferbereich zwischen dem Gewerbegebiet Kappelfeld und dem südlich gelegenen Wohngebiet „Schafwiesen“ wurden im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebiets gemischte Bauflächen ausgewiesen. Dabei wurde das Mischgebiet in Zonen gegliedert, die unter Berücksichtigung der Emissionen aus dem Gewerbegebiet unterschiedliche Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten ausweisen. Im Übergangsbereich wurde überdies hinaus ein Lärmschutzwall mit 3 m Höhe festgesetzt und im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebiets umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Entwicklung zur Förderung der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, soll nun das festgesetzte Mischgebiet erschlossen werden. Dabei konnte in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostalbkreis eine bessere Nutzbarkeit des Mischgebiets für das Wohnen erreicht werden. In diesem Zusammenhang sollen auch verschiedene Anpassungen an aktuelle Entwicklungen bei den Grundstücksverhältnissen berücksichtigt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erleichterte Zulässigkeit von Wohnen im festgesetzten Mischgebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem As-

pekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet und es sich lediglich um eine Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kappelfeld“ handelt, die der besseren Nutzbarmachung von Innenbereichsflächen dient, kann der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg liegt Schechingen außerhalb der Entwicklungsachsen entlang des Remstales und entlang der Achse Aalen-Ellwangen, als nicht zentraler Ort, im ländlichen Raum zwischen Rems- und Kochertal. Die Gemeinde ist dabei dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie dem Kleinzentrum Leinzell zugeordnet. Der wesentliche Teil der geplanten Gewerbeflächen ist als geplanter Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen. Ein Teil des geplanten Mischgebiets sowie die angrenzenden Bereiche sind als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz gekennzeichnet. Hinsichtlich des bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in diesem Bereich wurden die regionalplanerischen Belange bereits abgewogen. Sonstige regionalplanerische Ziele werden von der Planung nicht berührt. Siehe dazu Bild 2.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für den Verwaltungsverband „Leintal - Frickenhofer Höhe“ wurde in den Jahren 2007 – 2010 der Flächennutzungsplan 2025 aufgestellt und am 30.11.2010 von der Verbandsversammlung beschlossen. Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB wurde die Genehmigung durch Fristablauf am 09.05.2011 wirksam, so dass der Flächennutzungsplan Gültigkeit hat. Für das Plangebiet sind bestehende Gemischte (M) - und Gewerbliche (G) - Bauflächen ausgewiesen.

Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung

Der geplante Bebauungsplan weicht nur geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im östlichen Bereich wird die bisherige Abgrenzung der Mischgebietsfläche teilweise um bis zu 20 m überschritten. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Unter diesen Voraussetzungen kann auch die vorgesehene Änderung mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Ggf. kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden (§ 13 a

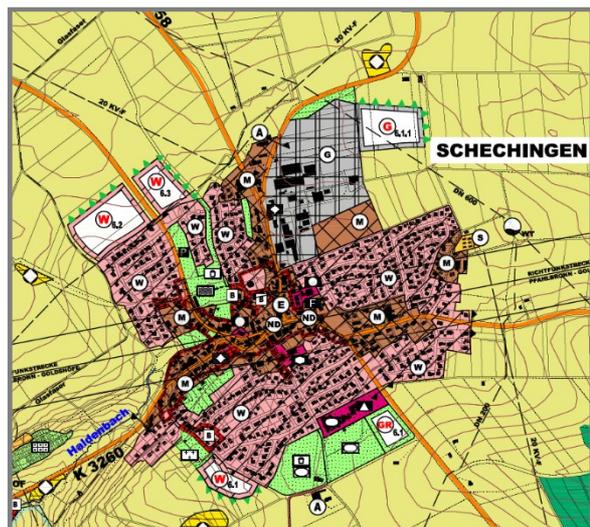


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich wäre. Unter Berücksichtigung der jedoch nur geringen Abweichung vom Flächennutzungsplan kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann und keiner Berichtigung bedarf.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Geltungsbereich besteht insbesondere der seit 29.04.2016 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kappelfeld“, der für die gewerblichen Entwicklung Schechingens aufgestellt wurde.

Dieser setzt für die Flächen des Plangebiets insbesondere Mischgebietsflächen, in kleineren Randbereichen auch Gewerbeflächen fest. Das Mischgebiet dient als Puffer zwischen Wohnen im Süden und Gewerbe im Norden und soll als gemischtes Gebiet entwickelt werden. Die GRZ liegt bei 0,4 bzw. 0,6. In den Übergangsbereichen wird auch geringfügig in die Bebauungspläne „Schafwiesen“, genehmigt 02.02.1984 und „Schafwiesen II“, rechtsverbindlich seit 26.08.1992 eingegriffen.

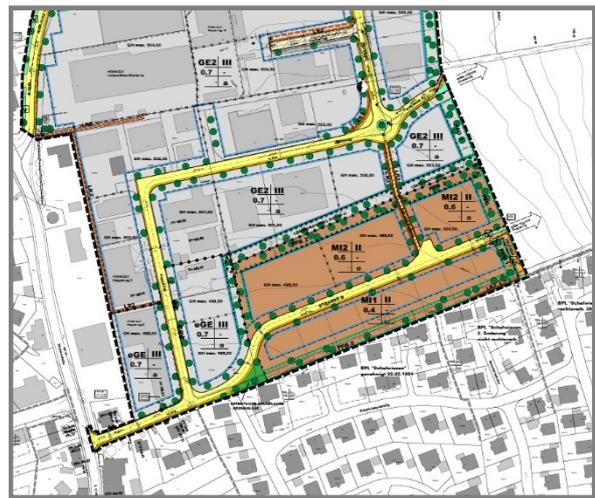


Bild 4: Ausschnitt rv. Bebauungsplan GE Kappelfeld

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Sonstige Fachplanungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangebiet bestehen noch keine baulichen Anlagen bzw. Gebäude. Der Kappelweg verläuft in einem kleinen Teilstück bis zur Verbindung mit der Schafwiesenstraße innerhalb des Plangebiets. Entlang der südlichen Grenze zum Wohngebiet „Schafwiesen“ verläuft ein Wiesenweg zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegenden Flächen werden derzeit größtenteils noch ackerbaulich bewirtschaftet, teilweise auch als Grünland. Zwischenzeitlich wurde die neue Erschließungsstraße „Im Spagen“ hergestellt. Gehölzstrukturen o.ä. sind nicht vorhanden. Für den wesentlichen Teil des Geltungsbereichs liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kappelfeld“ vor.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Entlang des Kappelweges sind die gewerblichen Bauflächen bereits größtenteils bebaut. Teilweise haben sich diese in den letzten Jahren, auf Grundlage des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kappelfeld“ auch neu angesiedelt. Zwei Flächen sind noch unbebaut, wobei diese dort teilweise schon für Erweiterungswünsche reserviert sind. Als Dachformen sind meist Flach- und flachgeneigte Dächer vorhanden. Auf der Grenze zu den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen besteht ein ca. 3 m hoher Lärmschutzwall, der im Bereich der bestehenden Kanaltrasse unterbrochen ist. Südlich des Plangebiets besteht das Wohngebiet „Schafwiesen“, das in den 80iger und 90iger Jahren entstanden ist und fast vollständig mit 1 ½ - geschossigen Wohnhäusern, in der Regel mit Satteldächern, bebaut ist. Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich als Grün- oder Ackerland genutzte Flächen.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erleichterte Zulässigkeit von Wohnen im festgesetzten Mischgebiet. Dabei soll die bisher sehr stringente Gliederung des Mischgebiets etwas aufgeweicht werden und auf dem nordöstlich der Straße „Im Spagen“ liegenden, ca. 20 m tiefen Streifen weitere Baumöglichkeiten für das Wohnen zugelassen werden. Damit liegt der Anteil für zulässige Wohnbaumöglichkeiten im Mischgebiet 1 und 2 bei ca. 52%. Die Durchmischung erfolgt auf Grundlage der Ausweisung von schwerpunktmäßig gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet 3. Dabei sind in den westlich des Leitungsrechts festgesetzten Mischgebietsflächen Erweiterungsmöglichkeiten für die nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe angedacht. Unter diesem Aspekt wurde auch die ehemalige Pufferfläche „Lärmschutzwall“ in diesem Bereich aufgegeben und dafür entlang der Straße „Im Spagen“ ein neuer Pufferbereich als Pflanzgebot mit einer doppelten Baumreihe festgesetzt. In Abstimmung mit den Fachbehörden des Landratsamtes entspricht dies auch den Anforderungen für ein modernes Mischgebiet. In diesem Zusammenhang werden auch noch einige Anpassungen insbesondere von textlichen Festsetzungen getroffen, die die aktuellen Trends im Wohnungsbau berücksichtigen.

Das grundlegende Planungskonzept für das Baugebiet ergibt sich aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kappelfeld“. Die Grundzüge der dort vorhandenen städtebaulichen Strukturen und Ziele sollen beibehalten werden. Dabei wird auch auf die Ausführungen in Kap. 2.0 verwiesen. Unter Berücksichtigung der Planungserfordernisse und Planungsziele sowie den weiteren Rahmenbedingungen sind für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die folgend genannten städtebaulichen Aspekte eingearbeitet:

- Optimierung des bestehenden Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs an gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie an Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, jeweils unter den Aspekten des flächensparenden Bauens
- Optimierung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Verschiebung der Wendeanlage nach Osten mit Verknüpfung von Fußwegverbindungen in die angrenzenden Siedlungsgebiete
- Flexiblere Baumöglichkeiten auf den Grundstücken durch schlankere Festsetzungen
- Berücksichtigung der bestehenden technischen Infrastruktur
- Möglichkeiten zur späteren Weiterentwicklung nach Osten

Folgende wesentlichen Änderungen sind daher in die vorliegende Planung eingearbeitet:

- Erweiterung des Baugebiets nach Osten um ca. 20 m (0,15 ha)
- Verlängerung der Straße „Im Spagen“ mit Verlegung der Wendeanlage an den östlichen Rand
- Entfall des Fuß- und Radwegs zwischen Straße „Im Spagen“ und Kappelweg im Norden mit entsprechender Ausweisung eines Ersatzweges im östlichen Randbereich
- geringfügige Verschiebung der Straße „Im Spagen“ nach Norden
- Wegfall des Lärmschutzwalls im westlichen Teil des Plangebiets
- Verschiebung der Grenze für die unterschiedlich zulässigen Nutzungsarten im Mischgebiet
- flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten bei der Anordnung von Garagen und Stellplätzen
- Anpassungen zu den textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Dachformen, Solaranlagen, Einfriedungen usw.

Da das Plangebiet innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und im Wesentlichen im festgesetzten Innenbereich liegt, soll das Bebauungsplan-Änderungsverfahren im Sinne des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden. Da der Bebauungsplan im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO nur im sehr geringen Maße neue Grundflächen festsetzt (ca. 320 m²), kann auf eine gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB erforderliche Einschätzung über erhebliche Umweltauswirkungen verzichtet werden. Damit sind auch zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich.

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der ca. 80 m westlich bestehenden Kronenstraße (Landesstraße L 1158) aus über den bereits bestehenden Kappelweg. Dieser besteht derzeit bis zur Einmündung der Schafwiesenstraße zwischen den Gebäuden Schafwiesenstraße 9 und 11. Allerdings ist dieser ab der bei Gebäude Kappelweg 3 nach Norden abbiegenden gewerblichen Erschließungsstraße nicht ausgebaut und dient insbesondere der fußläufigen Verbindung zwischen Schafwiesenstraße und Kappelweg. Eine Durchfahrt zur Schafwiesenstraße ist bisher aufgrund von Absperrpfosten nicht möglich und soll auch so belassen werden. Als Notüberfahrt kann diese Verbindung zusätzlich dienen.

In Verlängerung dieser Verkehrsfläche führt ein Feldweg als Wiesenweg entlang der nördlichen Grenze des angrenzenden Wohngebiets „Schafwiesen“ in Richtung Osten und übernimmt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Im Rahmen der Planung wird dieser Wiesenweg aufgelöst, da seine Funktion entfällt. Der landwirtschaftliche Verkehr kann über die Straße „Im Spagen“ erfolgen und bindet am östlichen Ende wieder in den bestehenden Wiesenweg ein.

Die Straße „Im Spagen“ erschließt das Mischgebiet über den Kappelweg und führt von dort als Stichstraße bis zum östlichen Ende. Die bisher geplante Wendemöglichkeit im Bereich des von Norden kommenden Fuß- und Radweges wird aufgegeben und an den östlichen Rand verschoben, was verkehrstechnisch auch Vorteile hat, da die Wendeanlage dann am Ende der Stichstraße liegt. Die Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 6 m sowie einem einseitig, auf der Nordseite geführten, 1,50 m breiten Gehweg vorgesehen. Die Erschließung orientiert sich am Höhenverlauf des Geländes und hat eine Neigung von maximal 3,5 %. Um die Herstellung der Straße gewährleisten zu können, sind notwendige Angleichungen des Geländes erforderlich. Die geplanten Böschungen sind im Bebauungsplan dargestellt. Bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sind diese jedoch auch ohne Einzeichnung im Lageplan zulässig.

Zur Durchlässigkeit des Gebiets soll von dieser Straße „Im Spagen“ aus einerseits ein Fuß- und Radweg als Verbindung in das Wohngebiet „Schafwiesen“ zur Kaiser-Friedrich-Straße führen, was durch die kleine Erweiterung des Plangebiets ermöglicht werden kann, sowie eine neue Verbindung entlang der bisherigen östlichen Außengrenze in das nördlich angrenzende Gewerbegebiet schaffen. Die bisherige Trasse soll aufgrund der sich weiter entwickelnden Firma im Bereich des Kappelweges 18 – 20 aufgegeben werden. Die Straße „Im Spagen“ kann längerfristig auch nach Osten erweitert werden. Am östlichen Ende der Straße „Im Spagen“ erfolgt der Anschluss des bisher bereits bestehenden Feldweges, der am nördlichen Rand des Wohngebiets „Schafwiesen“ verläuft. Über diesen Feldweg kann nun auch eine fußläufige Anbindung an das Wohngebiet „Schafwiesen“ zur Kaiser-Friedrich-Straße möglich gemacht werden.

Im Plangebiet sind zudem Bereiche gekennzeichnet, an denen Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig sind. Insbesondere entlang des geplanten Feldwegs im Osten kann dadurch vermieden werden, dass dieser als Zufahrt für die angrenzenden Grundstücke genutzt wird, was aufgrund seiner Funktion und hinsichtlich des Nachbarschutzes absolut unerwünscht ist. Weiter sind im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung

5.3 FESTSETZUNGEN

In den nachfolgenden Erläuterungen des Kap. 5.3 wird im Wesentlichen nur auf die geplanten Änderungen gegenüber dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingegangen:

5.3.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den Zielen und dem Erfordernis der Planung werden die wesentlichen Flächen des Plangebiets als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Ausweisung des Mischgebiets dient als Pufferbereich zwischen Gewerbe- und Wohngebiet. Durch eine ansonsten erforderliche innerörtliche Grünzäsur, die bei einer Gemeindegröße Schechingens in einem solchen Bereich keinen Sinn ergeben würde, wären wertvolle innerörtliche Bauflächen verschenkt bzw. auf lange Zeit zumindest nicht mehr wirtschaftlich nutzbar gewesen.

Aufgrund der Problematik, dass Mischgebiete sich oft zu Wohngebieten entwickeln, soll hier weiterhin durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen eine gemischte Nutzung erreicht werden, die den Zielen eines Mischgebiets entspricht. Die Fläche wird daher aus städtebaulichen Gründen, d.h. zur Schaffung des gewünschten Puffers zwischen bestehendem Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet, als Mischgebiet ausgewiesen. Auf Grundlage des § 6 in Verbindung mit § 1 Abs.4 BauNVO wird das Mischgebiet gegliedert. Die südlich und teilweise im auf

ca. 20 m Tiefe nordöstlich der Straße „Im Spagen“ vorgesehenen Teilbereiche des Mischgebiets (MI 1 und MI 2) sind grundsätzlich auch für Wohngebäude ohne zwingend erforderliche gewerbliche Nutzung vorgesehen. Auch dort sind jedoch gewerbliche Nutzungen gemäß den zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete zulässig. Die nördlich der Straße „Im Spagen“, im rückwärtigen Bereich, vorgesehenen Mischgebietsflächen (MI 3) sind schwerpunktmäßig für Betriebe des Handwerks, nicht störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe reserviert. Wohnungen sind hier nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig. Das Mischgebiet kann durch diese Gliederung damit weiterhin sinnvoll für eine gemischte Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Erweiterungsabsichten der nördlich angrenzenden Betriebe auf den Flurstücken 472/7 bzw. 472/8 und / 10 wird der bestehende und bisher planungsrechtlich gesicherte Lärmschutzwall im westlichen Bereich bis zum Leitungsrecht entfernt, um dort eine durchgängige Bebaubarkeit zu ermöglichen. Damit können den beiden Betrieben nachhaltige Weiterentwicklungen am Standort ermöglicht werden. Dabei sind dort natürlich nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebsteile zulässig, d.h. die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sind zwingend einzuhalten. Weiterhin bestehen bleiben tut ohne zwingendem planungsrechtlichem Erfordernis der Lärmschutzwall im östlichen Bereich. Der Lärmschutzwall mit ca. 3 m Höhe und dem festgesetzten Pflanzgebot sollte bzw. soll die möglichen Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet, die auf die südlich angrenzenden Flächen einwirken könnten, reduzieren, und damit auch die negativen Auswirkungen auf die zulässigen Wohnnutzungen minimieren. Dies gilt jedoch nur noch für den östlichen Teil des Plangebiets. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 6.2.

Ein kleiner Flächenanteil im westlichen Teil des Plangebiets wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) ausgewiesen. Dort sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weitere Flächen im Bereich des bisherigen Fuß- und Radweges (Flurstücke 472/1 und 472/10) werden wie im Bestand als uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Zulässig ist in diesen gewerblichen Flächen dabei das gesamte Spektrum des § 8 BauN-VO mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, die im Hinblick auf den dörflichen Charakter von Schechingen sowie der naheliegenden Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Im Mischgebiet sind als Höchstgrenze grundsätzlich nur maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit soll der Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohngebiet auch in der Höhenentwicklung der Gebäude abgelesen werden können. Zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind aus städtebaulichen Gründen ergänzend noch je nach Bereich unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 5.3.2. Im nördlichen Teil Mischgebiet 3 (MI 3) entsprechen die grundsätzlichen Festsetzungen zur Kubatur und Gestaltung der Gebäude den Festsetzungen im Gewerbegebiet, allerdings sind auch hier nur maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Als Grundflächenzahl bleibt im Mischgebiet 2 und 3 wie bisher, im Hinblick auf die abgestufte Planung, eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit soll auch die städtebaulich gewünschte dichtere Bebauung ermöglicht werden. Im Mischgebiet 1 (MI 1), südlich der Straße „Im Spagen“, wird entsprechend dem angrenzenden Wohngebiet nur eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Bauweise ist im Mischgebiet unterschiedlich festgesetzt. Im MI 1 sind wie bisher nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die auch noch zusätzlich durch eine Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude weiter eingeschränkt wird. Dadurch soll ein harmonischer Übergang zur Wohnbebauung des südlich angrenzenden Wohngebiets erreicht werden. Im MI 2 ist eine offene Bauweise ohne Einschränkungen festgesetzt, so dass dort grundsätzlich auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Im MI 3 ist eine abweichende Bauweise zulässig, die grundsätzlich zwar eine offene Bauweise erfordert, jedoch hier zur Realisierung größerer gewerblicher Gebäude ohne Längenbegrenzung.

Im festgesetzten Gewerbegebiet bleibt weiterhin eine maximale Bebauung mit 3 Vollgeschossen zugelassen, die durch weitere Festsetzungen zur Gesamtgebäudehöhe ergänzt werden. Dabei liegen die zulässigen max. Gebäudehöhen bei ca. 11 – 12 m über dem vorhandenen Gelände. Überschreitungen sind nur für untergeordnete technisch notwendige Aufbauten ausnahmsweise zulässig. Die Grundflächenzahl ist im gesamten Gewerbegebiet mit GRZ=0,7 festgesetzt. Damit ist eine gute Ausnutzung und Wirtschaftlichkeit der Grundstücke gegeben. Aufgrund der heute noch nicht bekannten Grundstückszuschnitte kann ggf. die zulässige Grundflächenzahl nicht ganz erreicht werden. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung gilt grundsätzlich eine offene Bauweise, wobei jedoch wie im MI 3 die zulässigen Gebäudelängen auch hier uneingeschränkt sein sollen. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der o.g. Abstufung insgesamt eine ordentliche Dichte im Plangebiet erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für eine flexible Nutzung großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Zudem sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich die aufgelockerte dörfliche Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums. Im südlichen Teil (MI 1) sind die Bauflächen mit einem Abstand von der Straßenverkehrsfläche von 3 m vorgesehen und ca. 17 m tief. Damit ergibt sich ein Mindestabstand zur Grenze des bestehenden angrenzenden Wohngebiets von teilweise 10 bzw. meist 14 m, was einen ausreichend großen Pufferbereich ergibt. Im MI 2 sind 5 m Abstand von der Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt dort 12,5 m. Im westlichen Teil des nördlich der Straße „Im Spagen“ gelegenen Mischgebiets 3 (MI 3) hat die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 12 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser Bereich soll wie bereits o.g. als Erweiterung für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet am Kappelweg dienen und hier unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung zwischen den schwerpunktmäßig gewerblich genutzten Flächen und den eher zum Wohnen genutzten Mischgebietsflächen südlich der Straße „Im Spagen“ einen gewissen Pufferbereich mit einem Pflanzgebot bilden. Dieser soll andererseits aber auch als Ausgleich für das bisher im Bereich des Lärmschutzwalls vorgesehene Pflanzgebot dienen. Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ist in allen Bereichen eine flexible Aufteilung der Baugrundstücke möglich. Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 können die festgesetzten Baugrenzen ggf. noch mit untergeordneten Bauteilen sowie Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung in begrenztem Umfang überschritten werden. Dabei müssen hinsichtlich des Nachbarnschutzes bzw. der räumlichen Wirkungen auf den Straßenraum jeweils mindestens 2 m Abstand gehalten werden. Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Dabei sind im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen und der gewünschten Zuordnung zu den Verkehrsflächen Garagen und Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote sind freizuhalten. Auf die Festsetzung einer Gebäudehaupttrichtung / Firstrichtung kann hinsichtlich der Ausrichtung des Baugebiets sowie der bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen verzichtet werden.

Im Plangebiet sind zwei Grünflächen festgesetzt. Im südwestlichen Bereich ist im Verknüpfungsbereich zum Wohngebiet „Schafswiesen“ und der Einfahrtssituation eine kleine Grünanlage als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünanlage wird zur Naherholung mit Ruhebereichen ausgestattet und mit Laubgehölzen bepflanzt. Sie kann auch als kleiner Treffpunkt für das neue Quartier dienen. Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich im nordöstlichen Übergangsbereich in die freie Landschaft und dient der Ortsrandeingrünung. Für verschiedene Leitungen, die das Plangebiet durchqueren sind Leitungsrechte vorgesehen. Das Leitungsrecht 1 sichert die einerseits die Hauptver- und Entsorgungsleitungen zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, andererseits auch die gemeinsamen Hausanschlussleitungen für die Grundstücke nördlich der Straße „Im Spagen“. Das Leitungsrecht 2 sichert eine bestehende Telekommunikationsleitung. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist aus gestalterischen Gründen besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen im Misch- und Gewerbegebiet zu sehen. Die innerörtlichen Freileitungen entsprechen heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine ggf. erforderliche Trafostation ist gemäß den Hinweisen im Textteil unter Ziff. 6.12 allgemein zulässig.

Im Gewerbegebiet sind hinsichtlich der möglichen Immissionen aus dem Gebiet selbst für Schlaf- räume sowie ruhebedürftige Kommunikations- und Arbeitsräume gewisse Innenschallpegel einzuhalten. Mit dem teilweise festgesetzten Lärmschutzwall, der im Zuge der vorliegenden Planung im westlichen Teil des Plangebiets zurückgebaut wird, ist zumindest ein teilweise wirksamer Schutz zur Minimierung möglicher gewerblicher Lärmimmissionen möglich.

Im Plangebiet sind weiter die individuell auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmten Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, die einerseits die städtebaulichen Aspekte bezüglich der Zuordnung der geplanten Bauungen untereinander gewährleisten und andererseits auch die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Die zulässigen EFH's auf den einzelnen Baugrundstücken beziehen sich im Mischgebiet 1 und 2 (MI 1 und MI 2) hinsichtlich des nur leicht geneigten Geländes auf den be-

stehenden Straßenrand. Dabei ist als Bezugspunkt die geplante bzw. bestehende Höhe, der zur Erschließung des Grundstücks angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen rechtwinklig vom Straßenrand auf die Mitte der gesamten straßenseitigen Fassade festgelegt. Für die jeweiligen Mischgebietsbereiche sind unterschiedliche maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen von + 0,40 m (MI 1) bzw. + 0,70 m (MI 2) über der jeweiligen Bezugshöhe festgesetzt. Im MI 3 ist unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, sondern aus praktischen Erwägungen ein „Unterer Maßbezugspunkt“ (UMBP). Damit läßt sich die maximale Höhenentwicklung im MI 3 besser steuern. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachform, -neigung und -deckung sowie zur Gebäudehöhe werden im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften (siehe Kap. 5.3.2) getroffen.

Nebenanlagen sind im Plangebiet hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche hinsichtlich ihrer möglichen Verunstaltungswirkungen nicht zulässig. Ansonsten sind diese auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 m³ umbauter Raum zulässig, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen des Misch- und Gewerbegebiets. Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten.

Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen, wie u.a. zur Anpflanzung von Straßenbäumen und zur Durchgrünung, sind in die Planung integriert. (Siehe Kap. 5.3.3)

5.3.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden, Dächern, Gebäudehöhen, Werbeanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, den unbebauten Flächen der Grundstücke, zur Regenrückhaltung sowie zu Stellplatzverpflichtungen getroffen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im Übergang zum Außenbereich bzw. zum Gewerbegebiet werden einige Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Weiter sind im MI 3 und im Gewerbegebiet Fassadenbereiche über 25 m Länge durch vertikal angebrachte Gestaltungselemente zu gliedern. Fassaden von Garagen, Nebenanlagen und Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen. Dabei können je nach individuellem Gestaltungswunsch entweder Kletterpflanzen, Hecken oder Einzelbäume verwendet werden. Damit werden aus öffentlichem Interesse gestalterische Standards im Bereich der Straßenräume gewährleistet. Im Mischgebiet 2 sind aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen auch nicht als Vollgeschoss anrechenbare zurückgesetzte Staffeldachgeschosse mit Flach- oder flachgeneigtem Dach möglich, deren oberste Geschosse aus ortsgestalterischen Gründen dann vom darunterliegenden Baukörper entsprechend farblich und/oder im Material abzusetzen sind.

Weitere wichtige Gestaltungselemente der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Dächer und die Gebäudehöhen. Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, die sich auch in die angrenzenden Strukturen einfügen. Für das Plangebiet sind insgesamt Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Dachneigung zulässig. Pultdächer sind dabei im MI 1 und MI 2 zur einheitlichen Gestaltung der Gebäude und zur Wahrung des Ortsbilds jedoch nur nach Norden geneigt zulässig. Bei Doppelhäusern und ggf. auch Hausgruppen sind Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten. Damit wird insgesamt den Anforderungen an eine individuelle Gestaltung der im Gebiet geplanten Bauvorhaben Rechnung getragen, die über die bisherigen Gestaltungsmöglichkeiten hinausgehen und alle aktuellen Dachformen zulassen. Hinsichtlich dieses relativ großen Spektrums an Möglichkeiten bezüglich der Dachformen und -neigungen ist die Festsetzung von angemessenen Höhenbegrenzungen durch maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Haustypen erforderlich bzw. wichtig. Siehe dazu unten. Bei der Farbgebung der Dächer sind aus landschaftsgestalterischen Gründen nur rote, graue und braune Farbtöne zulässig. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Im Mischgebiet müssen Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von min-

destens 10 cm auszugehen. Mit diesen Maßnahmen können Beeinträchtigungen der Belange des Ortsbildes sowie der Belange der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima minimiert werden. Dachaufbauten sind im Rahmen der bestehenden Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zulässig, die nachrichtlich als Festsetzung übernommen wird. Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Dabei sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung keine aufgeständerten Anlagen zulässig. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten. Für solarthermische Anlagen können ausnahmsweise Abweichungen von dieser Vorschrift zugelassen werden, da bei diesen Anlagen der Winkel der Sonneneinstrahlung für deren Wirkungsgrad eine entscheidende Rolle spielen. Dabei dürfen die solarthermischen Anlagen jedoch maximal 15% der Dachfläche und eine Höhe von 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Die Definition der maximalen Gebäudehöhen trägt dazu bei, dass im Zusammenhang mit der Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhen bzw. dem Unteren Maßbezugspunkt (UMB) die städtebaulichen Aspekte für die Höhenentwicklung der Bebauung berücksichtigt werden können. So sind im Mischgebiet MI 1 unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebiets relativ restriktive Gebäudehöhen für die einzelnen Dach-/Gebäudeformen festgesetzt. Diese bewegen sich in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform bei den Traufhöhen zwischen 5,25 und 6,00 m sowie bei den First-/Gebäudehöhen zwischen 6,75 bis 8,50 m. Damit ist eine angemessene Abstufung zum südlich angrenzenden Siedlungsbereich gewährleistet. Im Mischgebiet 3 mit seiner vorrangig gewerblichen Nutzung ist maximal eine Gebäudehöhe von 9,25 m über der UMBP möglich. Dies unterschreitet zwar die im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet festgesetzten Baumöglichkeiten in der Höhe, soll jedoch zu den südlich angrenzenden Bebauungen im MI 2 vermitteln. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass dort uneingeschränkte Gebäudelängen möglich sind. Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind für Wohn- und Bürogebäude bzw. rein gewerbliche Gebäude wie Lager- oder Werkhallen unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig. Für gewerbliche Gebäude gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,00 m. Für Wohn- und Bürogebäude sind wie im MI 1 unterschiedliche Trauf-, First- und Gebäudehöhen im Zusammenhang mit der Dachform und Dachneigung festgesetzt. Allerdings sind diese hier etwas höher zulässig und betragen bei den Traufhöhen zwischen 7,00 und 7,75 m sowie bei den First- bzw. Gebäudehöhen 9,50 bis 10,50 m. Mit diesen Festsetzungen wird insgesamt sowohl auf den Bestand reagiert als auch eine für die Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreicht. Weiter kann damit den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Damit können unerwünschte Großflächenwerbetafeln vermieden werden, die das Straßen- und Ortsbild in diesem dörflichen Gebiet verunstalten würden. Im Mischgebiet MI 1, das insbesondere durch Wohnen geprägt sein wird, dürfen Werbeanlagen nur bis maximal 4,5 m Höhe über EFH am Gebäude angebracht werden. Im Mischgebiet MI 2 und 3 sowie im Gewerbegebiet sind pro Grundstück auch eine flächen- und höhenbegrenzte, freistehende Werbeanlage oder maximal 3 Fahnen zulässig. Die Werbeanlagen sollen sich insgesamt in den Kontext des Gewerbegebiets einfügen. Sie sind aus gestalterischen Gründen nicht auf Dächern und innerhalb geneigter Dachflächen zulässig, dürfen kein wechselndes bzw. bewegtes Licht haben und nicht in den Außenbereich wirken.

Stellplätze und ggf. nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen sind je nach Gebietstyp hinsichtlich der Versiegelungs-Problematik wasserdurchlässig herzustellen. Dabei sind Stellplatzanlagen auch mit Laubbäumen zu durchgrünen, um hier die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Ggf. können höhere Aufschüttungen für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge ausnahmsweise zugelassen werden. Unter Berücksichtigung der nur geringen Neigungen im Plangebiet sind Stützmauern zum Außenbereich nicht zulässig bzw. zu den Nachbargrundstücken nur bis maximal 80 cm zulässig. Damit sollen die nachbarlichen Belange berücksichtigt werden. Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig als Holzzäune bis 1,00 m Höhe, als Laubgehölzhecken bis 2,00 m Höhe sowie in den eher gewerblich geprägten Bereichen (MI 2, MI 3 und eGE/GE) auch als Stabgitterzäune bis 2,00 m Höhe. Allerdings sind die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dem anschließenden Vorgartenbereich bis 3 m Tiefe nur bis maximal 80 cm Höhe zulässig. Damit sollen die Belange des Orts- und Straßenbildes sowie auch Aspekte der Sicht bei den Grundstückszufahrten berücksichtigt werden. Aus

gestalterischen Gründen sind diese entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen mindestens um 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dabei ist zur wirksamen Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses für unbegrünte Dächer ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.

Durch die vorgesehene Planung entstehen im MI 1 und MI 2 ca. 14 Bauplätze für Wohnen und / oder Gewerbe mit Grundstücken zwischen ca. 420 m² und 900 m² Größe. Darüber hinaus ergeben sich im MI 3 neue gewerbliche Bauflächen mit voraussichtlich 3 Grundstücken auf einer Fläche von ca. 0,76 ha.

Für Wohnungen ist im Mischgebiet unter Berücksichtigung der geplanten Straßenbreite im Zusammenhang mit den möglichen bzw. erwünschten gewerblichen Nutzungen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung 1,5 Stellplätze erforderlich. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden. Vorflächen vor Garagen mit mindestens 5 m Tiefe können dabei auch als Stellplatz angerechnet werden.

5.3.3 GRÜNORDNUNG

Grundsätzlich ergeben sich für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Veränderungen an der grünordnerischen Konzeption. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. I.5.4 der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kappelfeld“.

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Östlichen Albvorland und dort zu den Liasplatten über Rems und Lein, welches der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ unterliegt. Hinsichtlich der detaillierten Bestandsbeschreibung und –bewertung der Schutzgüter wird auf die Ausführungen in Kap. 6.1 dieser Begründung verwiesen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche –Grünanlage- im südwestlichen Bereich der Straße „Im Spagen“ (Ziffer 1.10)
- Gute Durchgrünung des Plangebiets durch Straßenbegleitbegrünung (Ziffer 1.13.1) und weitere Festsetzungen zur Durchgrünung auf den Bauflächen (Ziffer 1.13.3 und 1.13.4 sowie 2.4)
- Randeingrünung des geplanten Siedlungsrandes mit Gehölzgruppen (Ziffer 1.13.2)
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles im östlichen Bereich des Mischgebiets (Ziffer 1.13.3)
- Festsetzung eines Pflanzgebots mit lockerer Bepflanzung zwischen Mischgebiet 2 und 3 als Abpflanzung des eher gewerblichen Teils des Mischgebiets (Ziffer 1.13.3)
- Verwendung nicht heimischer Nadelgehölze und Koniferen ist unzulässig (Ziffer 1.13.5)
- teilweise Fassaden- und Dachbegrünungen erforderlich (Ziffer 2.1.1 und 2.1.2).
- Reduzierung der Versiegelung durch Herstellung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten (Ziffer 2.4).
- Gestaltung der unbebauten Flächen unter Berücksichtigung der Einbindung in das Ortsbild und die Landschaft (Ziffer 2.5).

Der geplante Siedlungsbereich, der größtenteils die Fuge zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet „Schafwiesen“ schließt, wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen im östlichen Randbereich weiterhin gut in die dort angrenzende freie Landschaft eingebunden. Auf die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen im Textteil wird verwiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind die folgenden Prüfkriterien zu erfüllen. Das sind:

- keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG,
- keine Umweltprüfung nach Landesrecht,

- keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung,
- Arrondierung des Siedlungskörpers,
- Größe der geplanten Grundfläche.

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist bei einer Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² neu auszuweisender Grundfläche uneingeschränkt möglich. Die aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen sich ergebende zulässige Grundfläche beträgt hier ca. 360 m². Da alle weiteren Kriterien / Voraussetzungen erfüllt sind, können für das geplante Baugebiet die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB geschaffen werden.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nach dem Verfahren gemäß § 13 a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, aufgestellt werden.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG UND KONFLIKTANALYSE

Allgemeines

Schechingen ist in diesem nordöstlichen Siedlungsrandbereich insbesondere durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Acker- und Grünland geprägt. Dabei ist die Landschaft im näheren Umfeld des Plangebiets auch weitestgehend ausgeräumt. Auf die Ausführungen zur Bestandssituation in Kap. 4.0 wird verwiesen.

Es muss grundsätzlich aufgeführt werden, dass es sich bei den Flächen im Plangebiet um bereits überplante Bereiche im bestehenden Siedlungsgefüge handelt, die lediglich bauplanungsrechtlich an die neuen Anforderungen angepasst werden. Für die Bestandsbewertung sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kappelfeld“ maßgebend. Dort ist das Baugebiet als Mischgebiet (MI) und in kleinen Teilbereichen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgearbeitet und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese war dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt. Im vorliegenden Planungsraum wurden jedoch keine planungsrelevanten Konflikte bezüglich des Artenschutzes ermittelt. Durch die umliegenden Siedlungsbereiche und die bisher noch intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets hat sich an den Rahmenbedingungen keine Änderung ergeben. Verbotstatbestände sind daher weiterhin ausgeschlossen.

Auch im Bereich der geringfügigen Erweiterung des Plangebiets auf Flst. 472 ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Von einer Beeinträchtigung von Brutstätten bzw. Lebensräumen von Feldlerchen ist dort aufgrund der Struktur des Gebiets und Nähe zur bestehenden Wohnsiedlung nicht auszugehen. Ein dauerhaftes Vorkommen von nach FFH-Richtlinien streng oder besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten kann für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz zu erwarten.

Schutzgut Boden

Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen von Boden zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Auf die Ausführungen in Kap. 1.2.3 wird hingewiesen.

Die Bodenfunktionswerte sind größtenteils durchschnittlich (2-3), nur als Filter und Puffer (3,5) etwas überdurchschnittlich. Damit wird deutlich, dass der Boden insgesamt eine eher mittlere Qualität besitzt. Altlasten und Altablagerungen sind nicht bekannt.

Aufgrund der nur geringfügig mehr versiegelten Flächen (ca. 0,1 ha) kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen und durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten sind. Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs

in das Schutzgut Boden wie Minimierung der Versiegelung, Hinweise zum Bodenschutz usw. sind im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen. Hinsichtlich den in der vorhandenen geologischen Formation möglichen geogenen Schadstoffbelastungen wird auf die Hinweise im Textteil unter Ziffer 6.5 verwiesen. Ggf. muss bei der Abfuhr von Erdmaterial eine Untersuchung des Baugrundes erfolgen.

Sonstige Schutzgüter

Für das Schutzgut Wasser sind Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind durch die Planung nicht zu erwarten. Wie bei der Angabe der Bodenfunktionen ersichtlich wird, hat der Boden eine relativ hohe Filter- und Pufferwirkung, wodurch ein möglicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser relativ unwahrscheinlich ist. Da das Gelände durchschnittlich mit gut 2 % Neigung nach Süden / Südwesten abfällt, ist bei Extremwetterlagen ggf. trotzdem mit einem Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen. Unter diesem Aspekt sind die Hinweise im Textteil unter Ziff. 6.7 bezüglich dem Schutz vor Hochwasser zu beachten. Private Park-, Hof- und Verkehrsflächen sind entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wodurch der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert wird. Der Oberflächenwasserabfluss wird unter Berücksichtigung der Reduzierung des Versiegelungsgrades und die herzustellenden Pufferbehälter zur Regenrückhaltung reduziert. Zudem sind Flach- und flachgeneigte Dächer zu begrünen. Weiter ist auch ein Erdmassenausgleich auf den Grundstücken vorgesehen, soweit dies möglich ist.

Das Schutzgut Klima und Luft wird hinsichtlich der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum sowie seiner Größe in Verbindung mit den großzügigen Freibereichen in der Umgebung nicht entscheidend beeinträchtigt. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nicht wesentlich von Bedeutung. Mit einer Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschprozesse ist nicht zu rechnen. Die Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung sind nur geringfügig. Die Belange des Schutzgutes Klima/Luft sind damit in der Planung berücksichtigt.

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung. Durch seine Lage am nordöstlichen Ortsrand mit dem von drei Seiten angrenzenden Siedlungsbereich und den sich dort im Osten anschließenden landwirtschaftlichen Flächen mit ansteigender Topographie, ist auch weiterhin eine gute landschaftliche Einbindung des Baugebiets gewährleistet. Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen ausgeräumt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sowie zur Gestaltung der Dächer tragen ebenfalls dazu bei. Durch die vorgesehenen Anschlüsse mit Ausbau der Feldwege-, Fuß- und Radwegeverbindungen wird zudem die Anbindung an die freie Landschaft für Spaziergänger und Erholungssuchende gewährleistet. Eine Fernwirkung ist aufgrund der umgebenden Bebauung, der geplanten Ortsrandeingrünung und der topografischen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten. Sonstige Schutzgüter bzw. schutzbedürftige Bereiche werden nicht tangiert.

Damit kann insgesamt von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

6.2 SONSTIGE BELANGE

Landwirtschaft

Durch die Planung gehen zwar faktisch ca. 1,66 ha bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche verloren. Diese befindet sich jedoch bis auf eine kleine Fläche von 0,15 ha (Flst. 472) bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und ist als Bauland ausgewiesen. Die gesamte Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Unter diesen Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Ersatzflächen müssen für die entfallenden Feldfluren nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht

nutzbare Restflächen fallen nicht an. Die Funktion landwirtschaftlicher Drainageleitungen wird nicht eingeschränkt. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung kann es aufgrund zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß auf jeden Fall nicht überschreiten. Aufgrund des Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft zwar beeinträchtigt, der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jedoch unter den gegebenen Rahmenbedingungen insgesamt als sehr gering einzustufen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist hinsichtlich der geplanten Anbindung der bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege weiterhin gewährleistet. Unter diesem Aspekt sind die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen der dringend erforderlichen Ausweisung von Bauflächen zurück zu stellen.

Verkehr

Auf die Ausführungen in Kap. 5.2 wird hingewiesen. Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Ein Anschluss des Gebiets an das überörtliche Straßennetz ist gewährleistet. Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in der „Hauptstraße“ gelegene Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung. Durch die geplanten Fuß- und Radwege, die im Süden an das bestehende Wohngebiet „Schafwiesen“ und im Norden an den Feldweg bzw. das Gewerbegebiet anschließen, wird das geplante Baugebiet mit dem Ortskern sowie mit dem Außenbereich verknüpft.

Lärm

Auf die bereits zum Thema „Lärm“ ausgeführten Erläuterungen in Kap. 5.3.1 wird verwiesen. Wesentliche Veränderung der Planung ist der teilweise Wegfall des bestehenden Lärmschutzwalles am südlichen Rand des Gewerbegebiets am Kappelweg, der sich bisher am nördlichen Rand des Plangebiets befindet. Aufgrund des Abstandes von annähernd 100 m zwischen Gewerbegebiet und dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) der Wohnsiedlung „Schafwiesen“, das sich südlich des Plangebiets befindet, sind grundsätzlich ausreichende Abstände vorhanden. Der Lärmschutzwall mit 3 m Höhe wurde nur als zusätzliche Maßnahme zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen, die auf das Wohngebiet einwirken, erstellt. Da nun durch die Erschließung mit konkreter Nutzung und Bebauung als Mischgebiet bevorsteht, wirkt diese nach der Bebauung mit einer bis zu dreireihigen Gebäudezeile als zusätzlicher Schutz vor den möglichen gewerblichen Immissionen. Mit dem Wegfall des Lärmschutzwalles kann auch bestehenden Betrieben eine nachhaltige Weiterentwicklung am Standort ermöglicht werden. Damit werden die wirtschaftlichen Belange berücksichtigt.

Sonstiges

Die Ausweisung eines neuen Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen, da im Bereich der Raiffeisenstraße in 300 m Entfernung bereits ein großer Kinderspielplatz besteht, der von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Baugebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen sowie der bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Teilweise Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebiets durch entsprechend festgesetzte Grünflächen und Pflanzgebote.

Es erfolgen keine nachteiligen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bebauungsplan – Änderung. Die Kriterien des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt in leicht geneigtem Gelände. Unter diesem Aspekt kann von Nordosten ggf. Oberflächenwasser ins geplante Baugebiet einfließen. Die Grundstückseigentümer müssen sich zur Vorsorge durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Geländemodellierung usw. schützen. Auf die Hinweise im Textteil unter Ziffer 6.7 wird verwiesen. Unterlagen über Drainageleitungen sind für den Planbereich nicht vorhanden. Ein entsprechender Hinweis mit Handlungsempfehlungen beim Auffinden von Drainagen ist jedoch im Textteil unter Ziffer 6.9 aufgenommen.

Im AKP der Gemeinde Schechingen aus dem Jahre 1998 ist das Plangebiet zwar noch als Außengebiet ausgewiesen, im Rahmen des im Jahre 2001/2002 durchgeführten Wasserrechtsgesuchs für das „Gewerbegebiet Kappelfeld“ wurden auch für das vorliegende Plangebiet die wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Auf der Trasse der Straße „Im Spagen“ liegt bereits ein neuer Mischwasserkanal, der im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebiets gebaut wurde und aus Richtung Norden durch ein Leitungsrecht (LR 1) gesichert ist. Zum Anschluss der geplanten Flächen ist daher nur im östlichen Bereich der Straße „Im Spagen“ ein neuer Kanal zu bauen. Weitere Leitungsrechtsflächen, ebenfalls LR 1, sind zur gemeinsamen Erschließung der Grundstücksflächen im MI 2 sowie zur Ableitung von Entwässerungsleitungen im MI 3 festgesetzt.

Für das anfallende Dachflächenwasser sind Pufferbehälter vorzusehen, die eine Regenrückhaltung des Dachflächenwassers gewährleisten. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine private Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen. Hinsichtlich des Fehlens einer in angemessener Entfernung vorhandenen Oberflächenwasserableitung ist eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers nicht möglich.

Die örtliche Wasserversorgung kann über die vorhandenen Leitungen in der Umgebung des Plangebiets erfolgen. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Strom sowie für Telekommunikations-Einrichtungen. Evtl. notwendige Umspannstationen können ggf. noch erstellt werden. Eine bestehende Telekommunikationstrasse wird durch ein Leitungsrecht (LR 2) gesichert. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

8.0 KOSTEN

Mit folgenden Erschließungskosten ist für die Erschließung des Plangebiets zu rechnen:

- Straßenbau			
	davon Straße „Im Spagen“	ca.	332.500,00 €
	davon Feld- und Fußwege	ca.	56.900,00 €
- Straßenbeleuchtung		ca.	34.800,00 €
- Entwässerung			
	davon Kanal	ca.	66.600,00 €
	davon Hauskontrollschächte	ca.	94.700,00 €
- Wasserversorgungsleitungen		ca.	128.600,00 €
- Herstellung und Bepflanzung der öffentl. Grünflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen	Pauschal	ca.	35.000,00 €
GESAMTKOSTEN		ca.	749.100,00 €

(Kostenschätzung incl. Ingenieurleistungen und Mwst.)