

Gemeinde Bondorf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Öschelbronner Weg“

Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Begründung, Stand 01.10.2015

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Öschelbronner Weg“.

Auftraggeber:

Gemeinde Bondorf

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz – Elsas – Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2199
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 01.10.2015

Inhalt

1	Vorbemerkung	4
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	6
3	Bestehendes Planungsrecht	7
4	Flächennutzungsplan	8
5	Regionalplan	8
6	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	9
7	Planinhalt und Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise	12
7.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	12
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.6	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	13
7.7	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	13
7.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
7.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	13
7.10	Öffentliche Grünflächen.....	14
7.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
7.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .	15
7.14	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.	15
7.15	Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	15
8	Flächenberechnung	15
9	Umweltbericht	16
9.1	Artenschutz	16
10	Emissionen Schallschutz	17
10.1	Emissionen Bahnanlagen.....	18
10.2	Gewerbelärm (Parkhaus, Gartencenter, Zimmereigenschaft).....	19
11	Hochwasserschutz	20
12	Maßnahmen zur Verwirklichung	21
13	Örtliche Bauvorschriften	22
13.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	22
13.2	Werbeanlagen	23
13.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedigungen	23
13.4	Außenantennen	23
13.5	Freileitungen.....	24
13.6	Stellplatzverpflichtung.....	24
13.7	Regenwasserzisterne.....	24

1 Vorbemerkung

In der Klausurtagung des Gemeinderats der Gemeinde Bondorf im November 2012 wurde über die Notwendigkeit zur Ausweisung eines neuen Baugebiets für Wohnungsbau beraten. Die Notwendigkeit zur Entwicklung eines neuen Baugebietes ergibt sich daraus, dass die Gemeinde Grundstückinteressenten keine Wohnbaugrundstücke anbieten kann. Die in Bondorf noch vorhandenen Baulücken/freien Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und stehen für eine Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung. Auch die Aktivierung der privaten Grundstücke über die Bauplatzbörse der Gemeinde Bondorf (die Eigentümer wurden bereits zweimal angeschrieben) hatte keinen bzw. mit der Rückmeldung lediglich eines Grundstücks wenig Erfolg. Ferner betreibt die Gemeinde Bondorf seit rund 40 Jahren Innenentwicklung über die Ausweisung der Sanierungsgebiete Ortskern I bis III und aktuell im Sanierungsgebiet Ortskern IV. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden leer stehende Stallungen und Scheunen durch Wohngebäude ersetzt bzw. durch Umnutzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude neuer Wohnraum geschaffen. Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Umnutzung werden mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Ortskern IV“ nahezu ausgeschöpft sein.

Im Ergebnis wurde deshalb festgehalten, dass ein neues Baugebiet entwickelt werden soll und zwar in räumlicher Fortsetzung des Baugebiets „Nördlich Rosenstraße“ entlang des Öschelbronner Wegs. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass die zur Entwicklung eines Baugebiets notwendigen Bebauungsplan-, Baulandumlegungs- und Erschließungsverfahren über den Abschluss städtebaulicher Verträge einem Erschließungsträger übertragen werden sollen.

4

In der Sitzung des Gemeinderats am 14.03.2013 hat sich der Gemeinderat für das Angebot der KE (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH) entschieden und deren Beauftragung beschlossen. In der Folge wurden von der KE auf der Grundlage einer vorgezogenen Lärmimmissionsprognose, einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung und Vorplanungen zur Erschließung einschl. Regenwasserbewirtschaftung verschiedene städtebauliche Grobkonzepte entwickelt und deren Wirtschaftlichkeit untersucht.

Hierüber wurde der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.07.2013 unterrichtet. Nach ausführlicher Beratung von 3 möglichen Varianten, welche jeweils optional in 2 Bauabschnitten realisiert werden könnten und deren Wirtschaftlichkeit jeweils ebenfalls gegeben ist, hatte sich der Gemeinderat für die Fortführung der Planungen und Verfahren auf der Grundlage der modifizierten Variante 3 des städtebaulichen Grobkonzepts entschieden.

In der Folge wurde Mitte September 2013 ein sog. Scoping-Termin mit Vertretern der Fachbehörden beim Landratsamt Böblingen durchgeführt. Bei diesem Termin ergaben sich verschiedene Vorgaben und Anregungen aus bauplanungsrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung von Festsetzungen im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart sowie aus Gründen von Umwelt und Ökologie, welche in die Planung einzuarbeiten waren und nun auch gewisse Auswirkungen auf die Abgren-

zung des Gebiets bei der Aufstellung des Bauungsplans haben. Diese Vorgaben konnten aber planungstechnisch umgesetzt werden. Das Ergebnis der Überarbeitung des städtebaulichen Grobkonzeptes ist in der Abbildung 1 dargestellt, welches Grundlage für die Ausarbeitung des Bauungsplans sein soll.

Am 12.12.2013 hat der Gemeinderat auf der Grundlage des städtebaulichen Grobkonzeptes den Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan „Am Öschelbronner Weg“ gefasst.

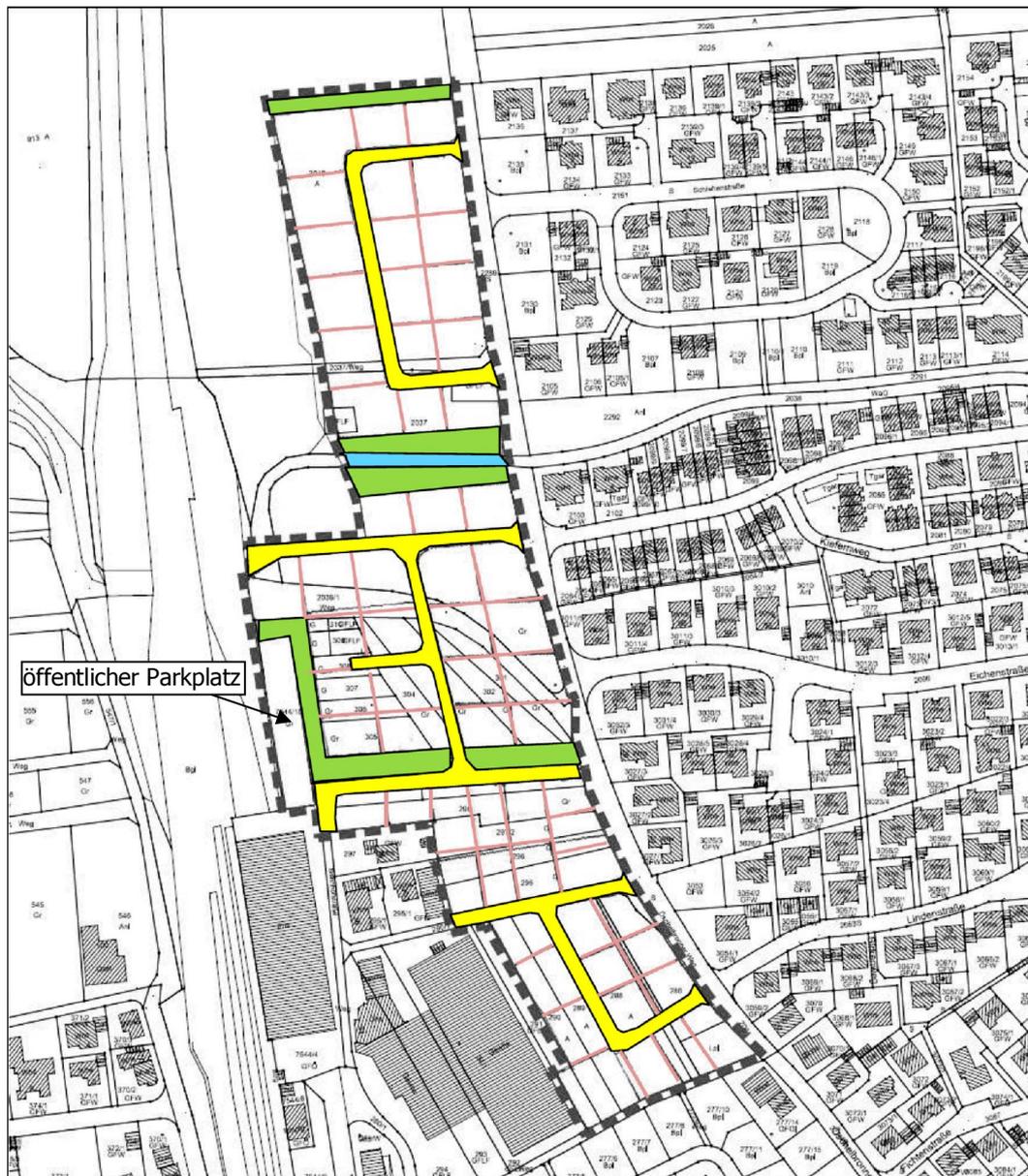


Abbildung 1: städtebauliches Grobkonzept „Am Öschelbronner Weg“, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung 02.12.2013

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am den 23.10.2014 die Satzung des Bebauungsplans „Am Öschelbronner Weg“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung am 28.11.2014 in Kraft getreten.

Durch die Bürgerinitiative „Am Öschelbronner Weg“ wurde gegen den Bebauungsplan beim Petitionsausschuss des Landtags von Baden-Württemberg eine Petition (Petition 15/04533) eingereicht. Nach Prüfung der Petition durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur kann festgestellt werden, dass eine Verletzung des Abwägungsgebots nach § 1 Absatz 7 BauGB im Sinne des § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB bezogen auf die Lärmimmissionen durch die Bahnanlagen zumindest nicht abschließend ausgeschlossen werden kann.

Deshalb wurden entsprechend den Anregungen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur weitere schalltechnische Berechnungen durchgeführt, welche im Ergebnis zu einer Änderung der Lärmpegelbereiche im zeichnerischen Teil und einer Präzisierung der textlichen Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen führten. Zudem waren das Schallgutachten sowie der Umweltbericht anhand der weitergehenden Untersuchungen zu überarbeiten. Da es sich hierbei nicht um eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans handelt, kann die Änderung und damit Heilung des Bebauungsplanverfahrens durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich wurde vom Petitionsausschuss des Landtags von Baden-Württemberg mit Beschluss vom 1. Oktober 2015 die Petition abgelehnt. Der Beschluss wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 5. Oktober 2015 mitgeteilt.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Öschelbronner Weg“ umfasst eine Fläche von gerundet 4,7 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Teilfläche des Flurstück Nr. 2019 südlich des Wegs 2019/1;
- Im Osten durch die Flurstücke Nrn. 2289 und 2061 (Öschelbronner Weg);
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 277/1 (Weg);
- Im Westen durch die Flurstücke Nrn. 292, 295/1 297, 300/1, 7544/1 (Bahngelände und Teilfläche des Flurstücks 2019).

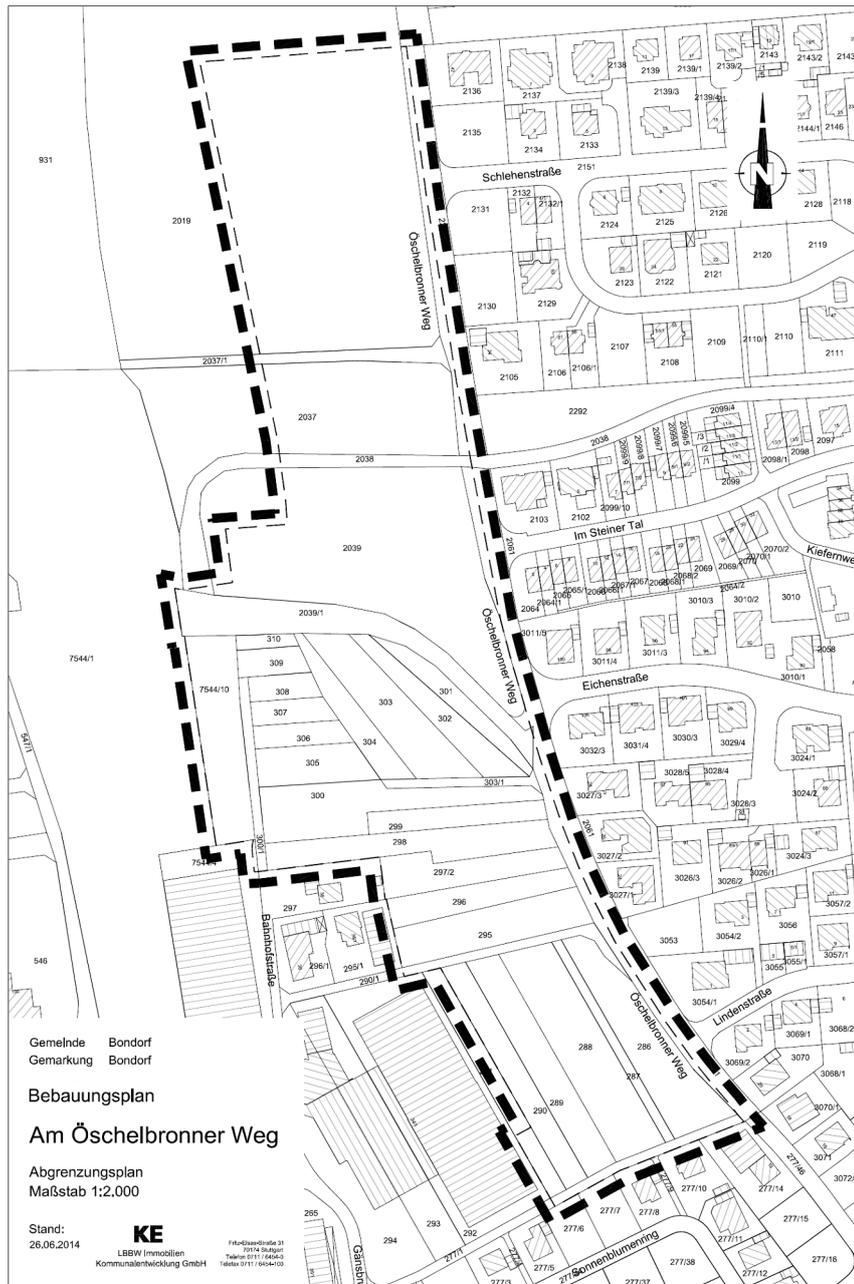


Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich

3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Am Öschelbronner Weg“ sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.

4 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen (W), Flächen für Bahnanlagen, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Durch die vorgesehene Planung werden die Wohnbauflächen im Norden und Südosten teilweise in geringem Umfang arrondiert. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) werden. Die festgesetzte Wohnbaufläche überschreitet im Bereich zwischen der Gärtnerei Braun und der Bahnunterführung die Darstellungen im Flächennutzungsplan um ca. 4.500 m² (CAD – Ermittlung).



Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan

5 Regionalplan

Für die Gemeinde Bondorf hat der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 Gültigkeit. Der Regionalplan macht für die Gemeinde Bondorf im Kapitel Siedlungsentwicklung

unter Ziffer 2.4.0.8 (Z) die Vorgabe, dass zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohn-dichte festzulegen ist und gibt für neu zu erschließende Wohnsiedlungen eine Bruttoeinwohnerdichte von 60 Einwohner pro Hektar Bruttowohnbauland (60 EW/ha) vor.

Somit ergibt sich für die Bruttowohnbaufläche des Plangebiets von 4,6 ha (Geltungsbereich ohne öffentlichen Parkplatz an der Bahntrasse) eine zukünftige Einwohnerzahl von 276 Einwohnern. Die vorgegebene Einwohnerdichte wird durch eine geplante Gebäudestruktur aus Einfamilienhäusern (EH), Doppelhaushälften (DHH), Geschosswohnungsbauten (GWB) und Reihenhäusern (RH) erreicht (Siehe Abbildung 4).



92 Grundstücke und 112 Wohneinheiten bei 2,5 Einwohner pro Wohneinheit (WE)

➤ 275 Einwohner

	Anzahl Gebäude / Grundstücke	Anzahl WE	Anzahl Bewohner pro WE	Einwohner
EH 	24	24	2,5	60
DHH 	44	44	2,5	110
GWB 	9	27	2,5	67,5
RH 	15	15	2,5	37,5
Summen	92	110		275,0

Abbildung 4: geplante Gebäudestruktur

6 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans und des Erlasses der Satzung über Örtliche Bauvorschriften ist die Schaffung von ca. 3,8 ha Wohnbaufläche, netto. Die Notwendigkeit zur Entwicklung eines neuen Baugebietes ergibt sich daraus, dass die Gemeinde Grundstücksinteressenten keine Wohnbaugrundstücke mehr anbieten kann. Die in Bondorf vorhandenen Baulücken/freien Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und stehen für eine Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung. Im Weiteren ergibt sich die Erforderlichkeit der Planung durch den Bedarf einer direkten Anbindung des Bahnhofsbereichs mit P & R- Parkhaus an den

Öschelbronner Weg. Auch die Aktivierung der privaten Grundstücke über die Bauplatzbörse der Gemeinde Bondorf (die Eigentümer wurden bereits zweimal angeschrieben) hatte keinen bzw. mit der Rückmeldung lediglich eines Grundstücks wenig Erfolg. Ferner betreibt die Gemeinde Bondorf seit rund 40 Jahren Innenentwicklung über die Ausweisung der Sanierungsgebiete Ortskern I bis III und aktuell im Sanierungsgebiet Ortskern IV. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden leer stehende Stallungen und Scheunen durch Wohngebäude ersetzt bzw. durch Umnutzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude neuer Wohnraum geschaffen. Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Umnutzung werden mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Ortskern IV“ nahezu ausgeschöpft sein.

7 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
- Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. der angrenzenden Bebauungspläne,
- Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und das Ortsbild.

10

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend diesen Vorgaben ergibt sich für die Gebietsflächen die Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke) zulässig. Die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Schank- und Speisewirtschaften wurden aufgrund des von ihnen ausgehenden Störpotentials ausgeschlossen. Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und entsprechend der ortsüblichen Nutzungen in Wohngebieten nicht zugelassen.

Die Bereiche WA 1.1. und WA 1.2 können erst nach dem Eintritt folgender Umstände als Wohngebiete genutzt werden:

WA 1.2: Nach Herstellung eines aktiven Schallschutzes am P & R – Parkhaus, indem Teile der Fassade geschlossen werden, da ansonsten die während der Nachtzeit (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) nach der _TA – Lärm einzuhaltenden Grenzwerte an den Gebäuden nicht eingehalten werden können.

WA 1.1 und WA 1.2:

3 Jahre nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken Nrn. 2019, 2037/1, 2037 und 2039. Auf diesen Grundstücken sollen nach den Vorgaben des Umweltberichts Anpflanzungen als Ausgleich für die im Geltungsbereich überplanten Obstwiesen erfolgen, welche erst nach einer gewissen Zeit der Entwicklung als Ausgleich gewertet werden können. Die Erschließung des WA 1.1 und WA 1.2 kann sofort erfolgen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe und deren Höhenlage auf Basis von Bezugshöhen festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (0,4). Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden, d. h. im Allgemeinen Wohngebiet dürfen 40 % (bis 60 % mit den Zufahrten Garagen, Stellplätzen etc. eingerechnet) der Grundstücksflächen überbaut werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die Baugebiete in das bestehende Ortsbild einfügen und innerhalb der Baugebiete ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

11

7.2.2 Vollgeschosse

Entsprechend der angrenzenden bestehenden Wohngebiete wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) und der maximalen Trauf- und werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

Bezugshöhe BZH

Die festgesetzten Bezugshöhen orientieren sich an den Straßenhöhen der geplanten und bestehenden Erschließungsstraßen (Öschelbronner Weg) und werden als Angaben über Normalhöhen – Null

festgesetzt. Der Ergänzung der Höhen im zeichnerischen Teil erfolgt bis zur Entwurfsoffenlage anhand der Straßenentwurfsplanung. Die Bezugshöhe stellt keine Erdgeschossfußbodenhöhe dar, sondern definiert den unteren Bezugspunkt der Gebäudehülle. Dadurch entsteht eine Flexibilität in der Gestaltung der Gebäudestrukturen, die sich nicht auf die Gebäudekubatur auswirkt, dem Bauherrn jedoch mehr Spielraum bei der individuellen Planung seines Gebäudes einräumt.

Maximale Traufhöhen (Th_{max} .)

Für die zulässige Neubebauung orientiert sich die Traufhöhe an den Anforderungen eines zweigeschossigen Wohnhauses. Die Traufhöhe ist gleichzeitig auch die zulässige Attikahöhe bei Flachdachgebäuden. Dadurch soll entlang den öffentlichen Straßen ein harmonisches Bild mit maximal zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschossen entstehen), welche lediglich durch unterschiedliche Dachformen aufgelockert wird.

Maximale Firsthöhen (Fh_{max} .)

Die maximal zulässigen Firsthöhen orientieren sich an den möglichen Dachformen der geeigneten Dächer. Entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind in Anlehnung an den Bebauungsplan „Nördlich Rosenstraße“ Pultdächer bis 30° und Satteldächer sowie Sonderformen von Satteldächern von 24° bis 48° Dachneigung zulässig. Die Firsthöhen sind mit 10,0 m beim Satteldach und 9,5 m beim Pultdach jeweils so gewählt, dass bei Ausnutzung der maximalen Dachneigung die Traufhöhe entsprechend niedriger wird. Dadurch und durch die gleichzeitige Einschränkung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird erreicht, dass ein harmonisches Bild in Bezug auf die entstehenden Gebäudekubaturen entsteht.

7.3 Bauweise

Innerhalb des Baugebiets sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jeweils mit Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge auf 25 m gegenüber der nach BauNVO ansonsten zulässigen Länge von 50 m eingeschränkt wurde. Durch die Einschränkung der Gebäudelänge sind maximal 5 Reihenhäuser mit einer Gebäudebreite von 5 m zulässig. Entsprechend den Vorgaben aus dem Regionalplan (60 Einwohner/ha) soll auch diese Art der verdichteten Bauweise zulässig sein. Durch die Begrenzung der Gebäudelänge soll die ortstypische Art der Wohnbebauung mit kleineren Einheiten fortgeführt werden.

7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der Eintragungen im Lageplan müssen die Gebäude jeweils parallel zur öffentlichen Erschließung errichtet werden. Die Dachneigung und damit die Traufseite der Gebäude können sowohl parallel als auch orthogonal zur Straßenseite ausgerichtet sein. Dadurch wird für die Grundstücke jeweils eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung von Solarenergie ermöglicht.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebende und bestehende Bebauung abgestimmt. Die Baugrenzen haben jeweils einen Abstand von 2,5 m entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen. Innerhalb der überbaubaren Flächen können die Gebäude frei platziert werden. Dadurch wird ein Höchstmaß an Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke erreicht.

7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Entsprechend der Grundstücksgrößen und Struktur der der ortstypischen Wohnbebauung wurden für die Einzelnen Gebäudetypen Mindestgrößen für die Grundstücke festgesetzt.

7.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Entsprechend den Festsetzungen sind geschlossene Gebäude nur innerhalb der „Baufenster“ zulässig und Carport auch außerhalb müssen jedoch einen Abstand von mindestens 1,5 m zu Straße haben. Dadurch wird die Übersichtlichkeit des Straßenraums gewährleistet und es entstehen harmonische Übergänge zwischen den öffentlichen und privaten Freiflächen.

13

7.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Gebietes gibt es zwei Ostwestverbindungsstraßen welche das Gebiet an die Ortserschließung anbinden. Im Süden eine direkte Verbindungstraße zum Bahnhof und das Par & Ride – Parkhaus und weiter nördlich eine Verbindungstraße zwischen der Straße „Am Öschelbronner Weg“ und der Bahnunterführung. Entlang beider Straßen verläuft ein Gehweg um den Fußgängern aus den bestehenden angrenzenden Wohngebieten im Osten des Plangebietes die Anbindung zum Bahnhof und den Naherholungsbereichen westlich der Bahnlinie verkehrssicher zu ermöglichen.

Die übrigen Erschließungsstraßen im Gebiet sind als Wohnstraßen mit Mischungsprinzip gestaltet, d. h. innerhalb dieser flächen sind die Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

Im Westen ist ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, welcher zum Einen für zukünftige Besucher des Wohngebietes und zum Andern von Pendlern genutzt werden kann.

7.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der Erschließungsstraße zum Bahnhof dürfen die nördlich angrenzenden Grundstücke im Wesentlichen nur von Norden erschlossen werden. Zum Einen aus Gründen der Verkehrssicherheit

für den eingeplanten Fußweg und zum Anderen da im nördlich angrenzenden Bereich ein Pflanzgebot festgesetzt wurde, welches als Jagdgebiet für Fledermäuse ausgebildet werden soll.



Abbildung 5: Zufahrt der Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße zum Bahnhof

7.10 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und entlang des Bachlaufs / Grabens nördlich der Bahnunterführung wurden Schutz bereits bestehender Grünstrukturen und zu deren Vernetzung öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Flächen werden gleichzeitig als Retentionsflächen benötigt. Die Flächen werden ggfls. nach Vorliegen des Entwässerungskonzeptes nochmals angepasst.

Der Bereich entlang des Grabens dient gleichzeitig als Überflutungsfläche (vgl. Punkt 11 „Hochwasserschutz“ der Begründung).

14

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

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zur Versickerung von Regenwasser und zur Dachbegrünung getroffen. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und sofern möglich innerhalb des neuen Wohngebietes auszugleichen. Die Festsetzungen ergeben sich aus den im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen noch weiter ergänzt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (siehe Ziffer 9).

7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und den damit verbundenen Schallimmissionen in das Wohngebiet wurde es erforderlich zum Schutz der Bewohner Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen (vgl. Punkt 10.1 der Begründung).

7.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Bäume auf den privaten Grundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch soll die Durchgrünung des Gebiets und die Vernetzung der Grünstrukturen erreicht werden. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und sofern möglich innerhalb des neuen Wohngebietes auszugleichen. Die Festsetzungen ergeben sich aus den im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen noch weiter ergänzt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (siehe Ziffer 9).

7.14 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Bachlauf sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Dadurch werden diese für den Artenschutz sensiblen Bereiche in ihrem Bestand geschützt (vgl. Punkt 9 der Begründung). Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und sofern möglich innerhalb des neuen Wohngebietes auszugleichen. Die Festsetzungen ergeben sich aus den im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen noch weiter ergänzt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (siehe Ziffer 9).

7.15 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der damit erforderliche werdenden technischen Einrichtungen wie beispielsweise Lichtmasten sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

8 Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	37.569 m ²	=	78 %
Fläche für Park & Ride Anlage	ca.	1.741 m ²	=	1 %
Verkehrsflächen	ca.	6.229 m ²	=	14 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	2.279 m ²	=	6 %
Wasserfläche	ca.	442 m ²	=	1 %
Gesamt	ca.	48.260 m²	ca. 4,8 ha	= 100,0 %

9 Umweltbericht

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde durch das Büro Landschaftsplanung Langenholt ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Umweltbericht des Büros Landschaftsplanung Langenholt, Stuttgart vom 20.09.2015 ist Teil der Begründung.

Ferner wurden im Rahmen der Umweltprüfung im Jahr 2013 artenschutzrechtlichen Untersuchungen (vgl. Punkt 9.1 der Begründung) durchgeführt.

9.1 Artenschutz

Im Jahr 2013 wurden für das Plangebiet spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG (Bericht vom 15.10.2013 vom Planungsbüro Gottfriedsen Landschafts- und Tierökologie, Umweltberatung, Rainer Gottfriedsen Diplom-Biologe vbio, BBN | Landschaftsökologe BVDL, Mitglied der Ingenieur-Kammer Baden-Württemberg, Rottenburg-Baisingen) und im speziellen Untersuchungen zum Fledermausvorkommen (Bericht vom 15.09.2013, Diplom-Biologin Isabel Dietz, Horb) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Bericht des Büros Landschaftsplanung Langenholt vom 23.10.2013 zusammengefasst. Folgende Arten konnten im Plangebiet nachgewiesen werden:

Europäische Vogelarten:

Nachweis verbreiteter Vogelarten, keine streng geschützten Arten

Fledermäuse:

Nachweis von 7 Arten: Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus (häufigste Art), Großer und Kleiner Abendsegler, Graues Langohr.

Reptilien:

Nachweis der Zauneidechse am Bahndamm

Sonstige Arten:

Nachweis der Erdkröte am Brühlgraben, keine streng geschützten Falterarten

Pflanzen:

kein Nachweis geschützter Arten, kleinflächig artenreiches Grünland/magere Flachlandmähwiese

Entsprechend den ersten Ergebnissen der Umweltprüfung wurden die in der Abbildung 5 dargestellten Kompensationsflächen festgelegt. Die Ausarbeitung des Umweltberichts und die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans durch das Büro Landschaftsplanung Langenholt.



Abbildung 6: Abgrenzung des Plangebietes mit geplanten Kompensationsflächen

10 Emissionen Schallschutz

Durch das Ingenieurbüro Zimmermann, Haßmersheim wurde die Schaltechnische Untersuchung nach DIN 18005 durchgeführt. Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bildet der Ergebnisbericht vom 20. September 2015.

10.1 Emissionen Bahnanlagen

Im 2014 wurden anhand aktueller Daten der Bahn die Einwirkungen der Schallemissionen durch den Bahnverkehr auf das Plangebiet vom Ingenieurbüro Zimmermann ermittelt. Zugrunde lag folgende Prognose der Deutschen Bahn: Von 84 Zügen am Tag und 19 Zügen bei Nacht im Jahr 2012 steigt das Zugverkehrsaufkommen im Jahr 2025 auf 93 Züge am Tag und 34 Züge bei Nacht.

Hierbei ist insbesondere die Verdoppelung des nächtlichen Güterverkehrs von 8 auf 16 Züge gravierend. Der Lärmpegel erhöht sich dadurch gegenüber dem heutigen Zustand um 1,0 dB(A) am Tag und 3,5 dB(A) bei Nacht. Nicht zuletzt deshalb wurde die ursprünglich geplante Abgrenzung des Gebiets im Norden des Planbereichs gegenüber den ersten städtebaulichen _Konzepten zurückgenommen.

In der vorliegenden schalltechnische Untersuchung vom Büro Zimmermann vom 20.09.2015 wurde festgestellt, dass die Lärmbelastungen aus dem prognostizierten Schienenverkehrslärm im Bereich des geplanten Baugebiets insbesondere bei Nacht flächenhaft zu einer deutlichen Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 [3] führen werden. Deshalb wurden im Gutachten verschiedene Möglichkeiten zur Lärminderung durch einen aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) entlang der Bahnstrecke untersucht.

Das Gutachten sagt in seiner Zusammenfassung folgendes zum Verkehrslärm aus:

„Aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke wurde in zwei Varianten (bis zu 470 m Länge und 2,5 - 4 m Höhe) untersucht. Diese Wände führen zwar zu Pegelminderungen von maximal 8 bzw. 11 dB(A) im Plangebiet. Dennoch kann der Orientierungswert der DIN 18805 von 45 dB(A) bei Nacht nicht annähernd eingehalten werden. Es wäre zusätzlich passiver Schallschutz an den Gebäuden erforderlich. Eine, vom LRA Böblingen angeregte, Lärmschutzwand, die ausschließlich im nördlichen Teil des Plangebiets am Böschungsfuß angeordnet wird, würde nahezu keine Wirkung erzielen. Ebenso verhält es sich mit einer Lärmschutzwand am geplanten öffentlichen Parkplatz am Westrand des Plangebiets.

Alternativ wurde untersucht, welche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster, gedämmte Rolladenkästen etc.) zum Schutz der Anwohner erforderlich werden, wenn man auf aktiven Lärmschutz verzichtet. Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche in Anlehnung an die Vorgaben der DIN 4109 [8] ermittelt, die wiederum die Anforderungen an den passiven Schallschutz an den Gebäuden definieren.“

Dadurch, dass auch nach der Errichtung einer Lärmschutzwand nicht auf den passiven Schallschutz an den Gebäuden verzichtet werden kann und diese bei einer Länge von 470 m und einer Höhe von 4,0 m bzw. 2,5 m, das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen würde (siehe auch Umweltbericht, Landschaftsplanung Langenholt vom 20.09.2015, Seite 15,) wurde den Empfehlung des Gutachters gefolgt und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die Lärmschutzwand auf der Dammkrone, die teilweise bis zu 15 m höher als das Baugebiet liegt, diese nochmals um 4,0 bzw. 2,5 m überragen würde. Demnach wurden unter Ziffer 12 des Textteils und im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die nachfolgende Abbildung 7 zeigt die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109.

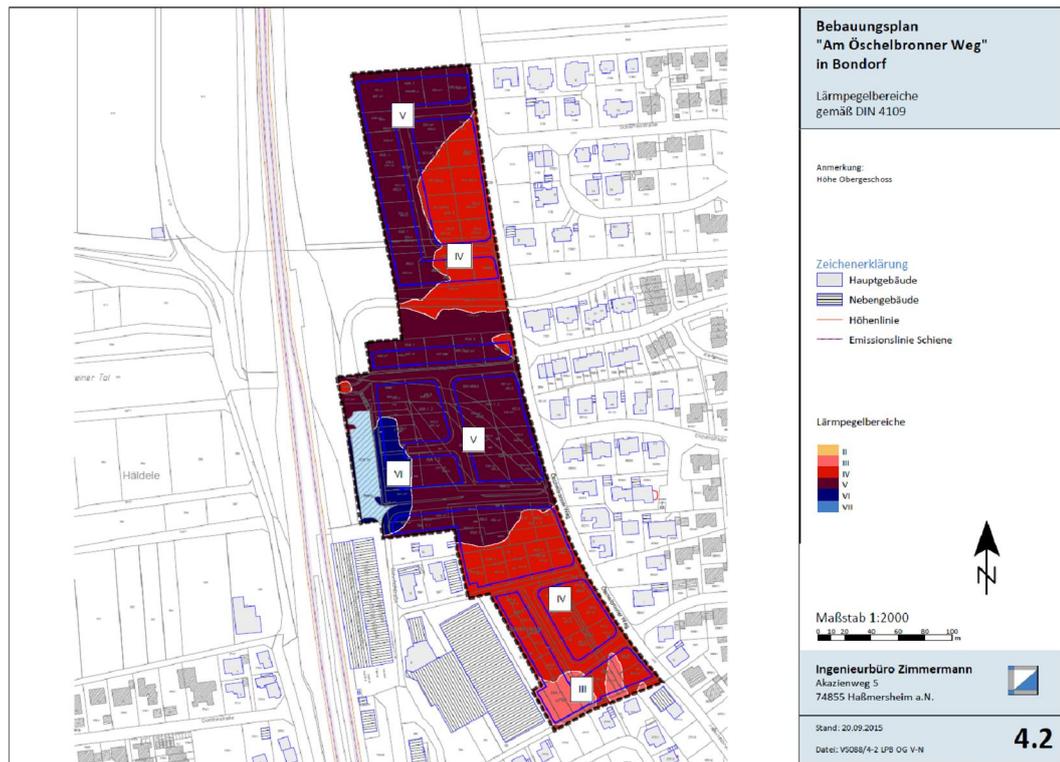


Abbildung 7: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

10.2 Gewerbelärm (Parkhaus, Gartencenter, Zimmereigeschäft)

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der bestehenden Gewerbeanlagen/-betriebe auf das Plangebiet untersucht.

P & R - Parkhaus

Die Schalltechnischen Untersuchungen ergaben, dass am bestehenden P & R-Parkhaus aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer teilweisen Schließung der Fassade im Nordosten zum Schutz des zukünftigen Wohngebietes erforderlich werden.

Demnach wurde inzwischen bereits ein Bauantrag eingereicht, welcher den Bau von hochabsorbierenden Lärmschutzwänden vor der Ost- und Nordfassade des Parkhauses vorsieht. Diese Lärmschutzwände wurden in den Lärmpegelberechnungen des Büros Zimmermann deshalb als bereits vorhanden angenommen.

Gartencenter

Für den Betrieb des Gartencenters stellte der Gutachter fest, dass es bereits heute im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) an den nördlich angrenzenden, vorhandenen Wohngebäuden zu erheblichen Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm kommt, sofern die nächtliche Anlieferung weiterhin stattfindet.

Deshalb ist der Betreiber des Gartencenters nach den Bestimmungen der TA Lärm dazu verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um seine anlagenbezogenen Schallemissionen bei Nacht um mindestens 19 dB(A) abzusenken. Für die Lärmpegelberechnungen der zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen im Plangebiet „Am Öschelbronner Weg“ wurde deshalb eine - wie auch immer geartete - Absenkung der „Gartencenter“-Emissionen um das o.g. Maß vorausgesetzt.

Zimmereigeschäft

Für die Angaben zu den Geräusch-Emissionen des Zimmereigeschäfts am Öschelbronner Weg wurde im Gutachten auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Nördlich Rosenstraße“ zurückgegriffen.

Insgesamt ergaben die Berechnungen auf der Grundlage der dargestellten Voraussetzungen, dass es weder tagsüber noch nachts im Plangebiet zu Überschreitungen der Richtwerte bzw. zulässigen maximalen Spitzenpegel der TA Lärm durch die benachbarten gewerblichen Anlagen kommen wird.

11 Hochwasserschutz

Durch die Mitte des Plangebiets verläuft der nur periodisch Wasser führende, im Bereich der westlich von Bondorf liegenden Herdweghöfe entspringende Brühlgraben. Er mündet östlich zwischen Bondorf und Hailfingen in den Haldengraben. Die genannten Grabensysteme gehören zum Oberlauf des Kochhartgrabens. Entsprechend den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten wird es bei einem HQ_{extrem} zu einer Überschwemmung in der Talaue kommen (siehe Abbildungen 8).



Abbildung 8: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte, Stand 08.12.2010

Aufgrund der Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes wurde in diesem Bereich gegenüber der ursprünglichen Planung die Ausweisung von Wohnbaufläche zurückgenommen. Damit liegen keine Bauflächen im Bereich des HQ 100. Die durch die Baufenster ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen enden an der Hochwasserlinie für ein HQextrem. Damit ist eine zukünftige Bebauung der Überflutungsflächen ausgeschlossen.

12 Maßnahmen zur Verwirklichung

Das Baugebiet wird durch einen Erschließungsträger erschlossen.

Die zukünftigen Bauflächen werden über die öffentlich geplanten Flächen erschlossen werden. Bestehende Leitungen sind deshalb im Wege der Erschließung zu verlegen.

Zur Realisierung des öffentlichen Parkplatzes entlang der Bahntrasse im Südwesten des Plangebietes wurden von der Gemeinde bereits mit Vertrag vom 14.10.2012 von der DB Netz AG Flächen erworben. Zur Neuordnung der Grundstücke entsprechend des Bebauungsplans wird ein Umlenungsverfahren durchgeführt

Vor der Bebauung der WA 1.1 und WA 1.2 sind die Ausgleichsmaßnahmen herzustellen. Die Grundstücke auf welchen die Maßnahmen realisiert werden sollen erwirbt die Gemeinde bereits vorab. Ferner ist bei einer Bebauung des WA 1.1 am bestehenden P & R –Parkhaus ein aktiver Schallschutz anzubringen.

13 Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird es notwendig, parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Öschelbronner Weg“ örtliche Bauvorschriften als Satzung zu beschließen, welche Regelungen über die Gestaltung der Gebäude und der Bauflächen enthalten.

13.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

13.1.1 Fassaden

Die Festsetzungen wurden entsprechend des bestehenden Ortsbildes getroffen.

13.1.2 Dachform/-neigung

Durch die zulässigen Dachformen soll zum einen gewährleistet werden, dass vor Allem für die Wohnbebauung zeitgemäße Gebäude entstehen können, und zum Anderen sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen.

Hausgruppen und Doppelhäuser müssen nicht zwingend gleichzeitig von einem Bauherrn errichtet werden, dies bedeutet jedoch dass sich nachfolgende Bauherren an der Wahl der Dachform und Höhe der Gebäude an den bereits gebauten Teilen der Hausgruppen bzw. Doppelhaushälfte zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes orientieren müssen.

13.1.3 Dachdeckung

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische grüne, blaue und gelbe Dacheindeckungen sollen verhindert werden.

13.1.4 Dachaufbauten beim Satteldach

Die Einschränkung zur Art und Gestaltung der Dachgauben sichert eine klare Gebäudestruktur mit durchgängiger Trauflinie als Begrenzung der Raumkanten zu den privaten und öffentlichen Freiflächen. Dadurch, dass nur eine „Art“ von Dachgauben je Dachseite zulässig ist, trägt dies ebenfalls zur Beruhigung der Gebäudestruktur bei, was sich positiv auf den öffentlichen Raum auswirkt. Eine Art von Gauben meint, dass wenn sich der Bauherr beispielsweise für eine Schleppegaube mit einer bestimmten Dachneigung entschieden hat, eine zweite Gaube bezogen auf die sichtbare Wandhöhe und die Dachneigung identisch ausgeführt werden muss.

Gleichzeitig trägt sie zur Beruhigung der Dachlandschaft bei.

13.1.5 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen.

13.2 Werbeanlagen

Entsprechend dem Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO sind Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Anichtsfläche verfahrensfrei. Durch Regelung der örtlichen Bauvorschriften wird zusätzlich die Anzahl der zulässigen Anlagen auf eine Werbeanlage pro Grundstück eingeschränkt um den Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen. Ferner sind ausschließlich Werbeanlagen an der Gebäudefassade zulässig.

13.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedigungen

13.3.1 Einfriedigungen und Sockel- bzw. Stützmauern

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen und Sockel bzw. Stützmauern dient der Durchlässigkeit und der Vernetzung der entstehenden privaten Freiflächen und deren Einbindung in das Landschaftsbild.

23

13.3.2 Sichtschutzwände

Durch die Begrenzung der Sichtschutzwände auf den Bereich der Außenterrassen der Gebäude wird verhindert, dass zwischen den Grundstücken und den privaten Freiflächen das Blickfeld zu stark eingeschränkt wird. Die Gartenflächen der privaten Grundstücke vernetzen sich dadurch zu großzügigen grünen Freiräumen.

13.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Begrenzung der Höhe der Aufschüttungen bewirkt ein durchgängiges Landschaftsbild zwischen den Grundstücken.

13.4 Außenantennen

Außenantennen sind entsprechend eines modernen Wohngebiets auf ihr Mindestmaß zu begrenzen und in die Gebäudegestaltung zu integrieren.

13.5 Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Erschließung und Abstimmung der Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt.

13.6 Stellplatzverpflichtung

Trotz der Nähe zur S-Bahnstation wird davon ausgegangen, dass für moderne Haushalte in der Regel ein Stellplatz nicht ausreicht, weshalb pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

13.7 Regenwasserzisterne

Entsprechend den Vorgaben aus dem Wassergesetz soll in Neubaugebieten Regenwasser zurückgehalten werden. Wie im Gebiet „Nördlich der Rosenstraße“ sollen deshalb jeweils auf den privaten Grundstücken konventionelle Regenwasserzisternen für das Dachflächenwasser errichtet werden. Das Gespeicherte Wasser darf auch zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung verwendet werden.

Aufstellung:

Gemeinde Bondorf

Bondorf, den 22.10.2015



Bernd Dürr, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bondorf, den 19.02.2016



Bernd Dürr, Bürgermeister

25

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 01.10.2015



Margarethe Stahl