

Stadt Langenau

Bebauungsplan

**"Nördlich der Karlstraße –
1. Änderung"**

V O R E N T W U R F

Begründung zum Bebauungsplan

Neu-Ulm, 18.11.2020

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung,

Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Langenau stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuen Wohnflächen durch fünf Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage. Durch die geplante Bebauung kann der derzeitigen erhöhten Nachfrage nach Wohnraum entgegengekommen werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit der rechtskräftige Baulinienplan „Nördlich der Karlstraße“, genehmigt am 03.02.1961. Die dort getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Erschließungssituation stimmt nicht mit der geplanten Bebauung überein. Zur Sicherung der Bebauung, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neugestaltung sicherstellen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Langenau.

Das Gelände des Planbereiches war im nördlichen Teilbereich mit zwei Garagen bebaut. In der Mitte des Plangebietes kamen zwei Wohnhäuser zum Liegen. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Durch die bestehenden Gebäudeklassen 1 bzw. 3 war für den Abriss keine Genehmigung erforderlich.

Die Topografie im Plangebiet fällt nach Norden um 2,0 bis 2,5 m ab. Die Flächen waren als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen und Gehölzgruppen angelegt. Der meiste Bewuchs befand sich im südlichen Bereich. Der Baumbestand im Plangebiet wurde bereits unter Einhaltung des artenschutzrechtlich vorgegebenen Zeitraums (1. Oktober bis Ende Februar) bis auf die Randbepflanzung entfernt. Derzeit besteht eine Zufahrt zum Plangebiet im Norden über den Weg Am Simontalgraben.

Das Plangebiet wird im Norden von dem Weg Am Simontalgraben, dem Entwässerungsgraben Simontalgraben und landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen begrenzt.

Im Osten grenzt bestehende Wohnbebauung mit meist zwei Vollgeschossen und Satteldachausbildung an.

Im Süden grenzt die Karlstraße und ein großes Bekleidungsgeschäft an den Geltungsbereich an. In der weiteren Umgebung ist ebenfalls meist zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldachausbildung vorhanden. In der weiteren südwestlichen Umgebung befinden sich die Friedrich-Schiller-Schule und die Ludwig-Uhland-Schule.

Im Westen schließt der Geltungsbereich an weitere Wohnbebauung mit meist zwei Vollgeschossen und Satteldachausprägung und an Wiesenflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2011/3 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 2003/1, 2004, 2010/1 und 2032/1 und hat eine Flächengröße von rund 10.856 m².

4. Planungskonzeption

Zur Klärung der möglichen Nachverdichtung wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Langenau erörtert und abgestimmt. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Planungskonzeption wurde durch das Büro kauer architekten aus Langenau erstellt.

Auf dem Grundstück sind insgesamt fünf (5) Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage geplant. Die Erschließung des Gebietes und der Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrt von der Straße Am Simontalgraben aus.

Dazu wird der Simontalgraben bis zur Einfahrt in das Plangebiet verdolt, um eine breitere Fahrbahn für die Zu- und Abfahrt zu erhalten. Zudem sind zwei öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Durch die Verdolung kann die Grünfläche mit Baum an der Kreuzung Simontalgraben / Wettinger Straße erhalten werden. Außerdem ist geplant, einen öffentlichen Gehweg von der Wettinger Straße bis an das Plangebiet zu entwickeln.

Westlich der Tiefgaragenzufahrt sind zusätzlich neun (9) oberirdische Stellplätze angelegt.

In der Mitte des Gebietes ist ein Wendehammer geplant, von dem südlich ein Fußweg bis an die westliche Grundstücksgrenze verläuft. Am Ende des Fußweges sind zusätzlich fünf (5) weitere oberirdische Stellplätze geplant, die über eine Zufahrt von der Nelkenstraße erreicht werden können. Durch den zusätzlichen Erwerb des Flurstückes Nr. 2010/1 ist eine Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Nelkenstraße möglich. Bereits im rechtskräftigen Baulinienplan ist dieser Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt, um eine Verbindung von der Nelkenstraße herstellen zu können.

Die Bebauung wird durch den Wendehammer räumlich aufgeteilt, wobei im Osten zwei Gebäude und im Westen drei Gebäude entstehen. Die Gebäude sind mit vier (4) und drei (3) Vollgeschossen geplant, wobei das Gebäude im Nordosten mit nur drei (3) und zwei (2) Vollgeschossen vorgesehen ist.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 43 und 150 m². Die Wohnungen im Erdgeschoss sind jeweils mit Balkonen ausgestattet. Die Wohnungen in den oberen Geschossen sind ebenfalls mit Balkonen und Dachterrassen geplant. Die Erschließung der Gebäude erfolgt jeweils in der Gebäudemitte.

Die Gebäude sind mit einem extensiv begrünten Flachdach geplant. In der Gebietsmitte ist außerdem eine Spielfläche vorgesehen.

Insgesamt sind für die fünf Mehrfamilienhäuser ca. 86 Wohneinheiten angedacht. Die gemeinsame Tiefgarage fasst insgesamt 98 Stellplätze. Zudem sind den Gebäuden oberirdisch zusätzlich 14 Stellplätze zugeordnet, was einer Gesamtstellplatzanzahl von 112 Stellplätzen entspricht.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, um dem erhöhten Bedarf nach Wohnraum nachzukommen.

Die Planung wird aufgrund ihrer eingebetteten Lage am Ortsrand der Stadt Langenau als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 10.856 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen gesetzlichen Kriterien.

Im vorgesehenen Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden in Form eines informellen Umweltberichts in die Begründung integriert.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese die vorgesehene Wohnnutzung erheblich stören würden, u.a. auch durch die damit verbundene Verkehrszunahme durch Besucher.

Für diese Nutzungen gibt es im Stadtgebiet von Langenau besser geeignete Standorte oder gibt es diese Nutzungen bereits in ausreichendem Umfang.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass in Gebäuden mit 8 und mehr Wohnungen, mindestens 25 % der Wohnungen die Voraussetzung der sozialen Wohnraumförderung erfüllen müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die insgesamt nachzuweisenden geförderten Wohnungen können auch in einem Gebäude realisiert werden.

Bei den geplanten ca. 86 Wohneinheiten wären es ca. 21 sozial geförderte Wohneinheiten. Aufgrund des bestehenden Baurechts auf Teilflächen des Baufeldes, kann die Anzahl der sozial geförderten Wohnungen auf ca. 17 Wohneinheiten reduziert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässige bauliche Höhe (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauGB).

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile mit der Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante ist auf 482,00 m ü. NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 12,60 m über Gelände entspricht. Die jeweiligen Gebäudehöhen sind in die Planzeichnung eingetragen. Die jeweilige Differenz zwischen der Höhe des städtebaulichen Entwurfs und der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe von ca. 0,50 m wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet über die Wettinger Straße im Osten übergehend in die Straße Am Simontalgraben im Norden statt. In der weiteren Umgebung des Plangebietes verläuft die Umgehungsstraße von Langenau.

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt von der Straße Am Simontalgraben aus. Von dort wird zudem die gemeinsame Tiefgarage mit einer Zu- und Ausfahrt erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze für die insgesamt geplanten ca. 86 Wohneinheiten werden in einer Tiefgarage mit 98 Stellplätzen und mit 14 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Insgesamt stehen 112 Stellplätze für ca. 86 Wohneinheiten zur Verfügung.

Zusätzlich sind entlang der Erschließungsstraße Am Simontalgraben zwei öffentliche Stellplätze geplant, die von Besuchern genutzt werden können.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Extensive Begrünung der Flachdächer (Mindestsubstratstärke 10 cm)
- Fassadenbegrünung auf der Süd- und Westseite der Gebäude
- Pflanzung von Bäumen gem. Planzeichen
- Pflanzung eines Laub- oder Obstbaums je 500 m² Grundstücksfläche
- Pflanzgebotsfläche im Westen
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen
- Erhaltungsgebot von bestehenden Gehölzen im Norden und eines Baumes im Osten
- Festsetzung einer Artenliste mit heimischen u. standortgerechten Bäumen

Die Flachdachbereiche der geplanten Gebäude sind zu begrünen, um das Niederschlagswasser zurückzuhalten, eine weitere Aufheizung zu vermeiden und um zu einem angenehmeren Mikroklima beizutragen.

6.6 Frisch- und Kaltluftströme

Bezüglich der Auswirkungen der beabsichtigten Bebauung auf das Lokalklima bzw. den Kaltluftzustrom nach Langenau-Nord wurde eine Untersuchung durch das Büro Zeeb & Partner erstellt, mit Stand vom 12.11.2018, überarbeitet am 30.01.2019.

Die Untersuchung sagt aus, dass durch die geplante Wohnbebauung auf Grund der großräumig guten Durchlüftungssituation sowie der geringen bis fehlenden Grundbelastung im Siedlungsgebiet selbst keine Verschlechterung der derzeit bestehenden guten klimatischen Verhältnisse für das nördliche Stadtgebiet zu erwarten ist. Auch am Standort selbst und den direkt angrenzenden Flächen ist keine nachhaltige Veränderung des bestehenden Lokalklimas und der Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten.

7. Umweltauswirkungen der Planung (informelle Umweltprüfung)

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im vorgesehenen Verfahren kann von der formalen Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Zur Sicherung der in § 1

Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird eine informelle Umweltprüfung durchgeführt.

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

7.1 Schutzgut Mensch

Durch den Neubau der Gebäude kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Gebäude.

Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Straßen, insbesondere der Karlstraße, wird der Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich durch die Wohnnutzung geringfügig zunehmen.

Insgesamt ist mit keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet war durch die bestehenden Gebäude, Nebenanlagen (Garage, Schuppen) sowie durch Zufahrtsbereiche versiegelt. Im gesamten Plangebiet befanden sich einzelne Gehölze, wobei sich im Süden der meiste Gehölzbestand zum Liegen kam.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes bot einen potentiellen Lebensraum für Tiere. Aus diesem Grund wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Zeeb & Partner durchgeführt und in den Bebauungsplan anhand von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingearbeitet.

Der Gehölzbestand sowie die Gebäude wurden zwischenzeitlich entfernt.

Ein Teil der gerodeten Bestandsbäume können durch eine Neupflanzung auf den Freiflächen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Erhaltungsgebot von bestehenden Gehölzen festgelegt, die zum Teil als Ortsrandeingrünung fungieren.

Durch die geplante Entwicklung kommt es bei Berücksichtigung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

7.3 Schutzgut Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) sind in den versiegelten Bereichen nicht mehr vorhanden.

In dem gesamten Planungsbereich gehen mit der geplanten Bebauung die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Die Flächen, die nicht durch Hochbauten überbaut werden, werden landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze, Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Durch die geplante Entwicklung kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

7.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Simontalgraben, ein Gewässer II. Ordnung, bei dem die Zuständigkeit bei der Stadt liegt.

Der Simontalgraben ist nicht als wassersensibler Bereich mit Überschwemmungsgefahr ausgewiesen. Durch die neue Planung wird der Simontalgraben bis zur Gebietszufahrt verdolt.

Der Planbereich liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart mit der Nr. 425001 vom 16.04.2015.

Der Vorhabenstandort ist derzeit nur in den überbauten Teilen versiegelt. Eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers ist demnach momentan gegeben.

Durch die Planung werden zwar derzeit unversiegelte Flächen versiegelt, im Gegenzug werden aber nicht überbaute Flächen landschaftsgärtnerisch angelegt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit dies schadlos möglich ist, auf dem Grundstück versickert bzw. gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet.

Zur genauen Beurteilung einer möglichen Überschwemmungsgefahr wird parallel ein Wasserrechtsgesuch erarbeitet und dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

7.5 Schutzgut Klima/Luft

Bezüglich der Auswirkungen der beabsichtigten Bebauung auf das Lokalklima bzw. den Kaltluftzustrom nach Langenau-Nord wurde eine Untersuchung durch das Büro Zeeb & Partner erstellt, mit Stand vom 12.11.2018, überarbeitet am 30.01.2019.

Durch die geplante Wohnbebauung ist auf Grund der großräumig guten Durchlüftungssituation sowie der geringen bis fehlenden Grundbelastung im Siedlungsgebiet selbst, keine Verschlechterung der derzeit bestehenden guten klimatischen Verhältnisse für das nördliche Stadtgebiet zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Freiflächen, die landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind sowie durch die Festsetzung, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind und die Süd- und Westfassaden der Gebäude begrünt werden müssen, werden im Plangebiet klimaverbessernde Maßnahmen umgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Nutzungen zulässig, die luftverunreinigende Emissionen verursachen.

Insgesamt kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

7.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die umliegende Wohnbebauung der Ortsrandlage geprägt.

Die geplante Wohnbebauung passt sich durch die festgesetzte Geschossigkeit in das größtenteils wohnlich genutzte Umfeld ein. Die gerodeten Bestandsgehölze werden durch die Anpflanzung von neuen Gehölzen teilweise kompensiert. Im Norden wird ein Erhaltungsgebot für bestehende eingrünende Gehölze festgesetzt.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen.

7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Zeeb & Partner, Ulm mit Stand vom 18.09.2020 erarbeitet, welche in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurde.

Vögel

Insgesamt wurden 16 Vogelarten festgestellt, davon acht Arten als Brutvögel. Weitere acht Arten konnten als reine Nahrungsgäste bzw. Durchzieher angetroffen werden. (Tabelle siehe Gutachten Seite 14). Von den acht festgestellten Brutvogelarten konnten sechs Arten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte der saP identifiziert werden, da sie keinen Rote-Liste Status aufweisen bzw. nicht streng geschützt sind und für sie eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse

Insgesamt wurden im USG und in den umliegenden Gewannen 9 Fledermausarten nachgewiesen. (Tabelle siehe Gutachten Seite 16).

Es sind v. a. im südlichen und östlichen Bereich des USG Wohnhäuser, Nebengebäude und Schuppen im Umgriff. Hier sind Lebensstätten von Fledermäusen grundsätzlich nicht auszuschließen – daher wurden die relevanten Gebäude alle innen überprüft und die relevanten Gebäude zur Ausflugszeit weiterhin regelmäßig kontrolliert. Es ergaben sich hierbei jedoch keine Hinweise auf ein Fledermausquartier.

Auch die Gehölze des USG wiesen trotz ihres teilweise fortgeschrittenen Alters vergleichsweise wenig geeignete Strukturen für Lebensstätten auf. Potentiell mögliche Quartiere sind im USG vorhanden; jedoch nur in sehr geringem Maße.

Folgende Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen (CEF-Maßnahmen):

- **CEF 1:** Als Ersatz für zwei Brutstätten des Haussperlings sind in der näheren Umgebung zwei geeignete Koloniekästen aufzuhängen. (2 x Haussperlingskoloniekasten z.B. Schwegler Typ 1SP)

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- **V1:** Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar
- **V2:** Als Ersatz für eine Brutstätte des Hausrotschwanzes sind in der näheren Umgebung zwei geeignete Nisthilfen aufzuhängen (2 x Halbhöhlenkasten z.B. Schwegler Typ 2HW, 2H oder 2MR)

- **V3:** Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von mindestens 3000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein.

Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen

- **V4:** Es sind blütenreiche heimische Gehölze zur Durchgrünung zu verwenden

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

10. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

Zur genauen Beurteilung einer möglichen Überschwemmungsgefahr wird parallel ein Wasserrechtsgesuch erarbeitet und dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

11. Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

12. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung der Baugrundstücke, für die Abstandsflächen und für die Einfriedungen bestimmt.

13. Flächen- und Kostenangaben

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt	ca. 10.856 m² (100,0 %)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 9.724 m ² (89,6 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 507 m ² (4,7 %)
Öffentliche Parkfläche	ca. 23 m ² (0,2 %)
Öffentlicher Gehweg	ca. 33 m ² (0,3 %)
Wasserfläche	ca. 55 m ² (0,5 %)
Erhaltungsgebot (EHG)	ca. 165 m ² (1,5 %)
Pflanzgebot (Pfg.)	ca. 236 m ² (2,2 %)
Öffentliche Grünfläche	ca. 88 m ² (0,8 %)
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 25 m ² (0,2 %)

13.2 Kostenangaben

Der Stadt Langenau entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden vom Grundstückseigentümer getragen.