

Bebauungsplan

„Untere Burghalde – Bereich östlicher Teil Flst.-Nr. 1674/2 - 1676“

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

- 1. Bestandsdarstellung**
 - 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - 1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse
 - 1.2.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2.2 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan
 - 1.2.3 Naturschutzrechtliche Restriktionen
 - 1.3 Bestandssituation / -nutzungen
 - 1.3.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation
 - 1.3.2 Erschließung
 - 1.3.3 Altlasten
 - 1.3.4 Tunnelröhren der Bundesautobahn A 81
- 2. Bebauungsplan für die Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-Novelle 2007**
- 3. Erfordernis der Planung**
- 4. Städtebauliche Zielvorstellungen**
 - 4.1 Städtebau
 - 4.2 Erschließung
- 5. Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Garagen
 - 5.5 Erschließung
 - 5.6 Grünordnerische Festsetzungen / private Grünflächen
 - 5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Durchführung und Kosten**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Fachgutachten**
 - 9.2 Ingenieurgeologisch – bodenmechanisches Gutachten
 - 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatpotenzialanalyse

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Südosthang des Engelbergs, südlich der Kreuzung Untere Burghalde/ Stuttgarter Straße, östlich der Kreuzung Untere Burghalde / Obere Burghalde. Es weist eine Größe von ca. 0,5 ha aus. Im Süden schließt sich das Portal der östlichen, alten BAB-Tunnelröhre an. Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil der Flurstücke 1676, 1675/ 1, 1674/ 4, 1674/ 3 und 1674/ 2. Im Westen grenzt die Wohnbebauung der „Unteren“ und „Oberen Burghalde“ an.

1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

1.2.1 Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet ist in dem seit 13.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit Durchgrünung dargestellt (Kombination aus Wohnbaufläche und sonstige Grünfläche). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der seit dem 15.02.1985 rechtskräftige Bebauungsplan „Untere Burghalde“.

Der bisherige Bebauungsplan weist für den größten Teil des Planbereiches ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchgehenden überbaubaren Fläche aus. Die nördlichen Flächen sind als Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün dargestellt.

1.2.3 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“

Das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ grenzt im Süden, Osten und Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

In das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen. Planfestsetzungen, die gegen den Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung verstoßen, sind nicht festgelegt.

Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart – Bad-Cannstatt – Stuttgart-Berg“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung vom 11.06.2002). In der Außenzone bestehen keine Beschränkungen für bauliche und andere Eingriffe.

1.3 Bestandssituation / -nutzungen

1.3.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet liegt an einem mit ca. 16 % geneigten, südost-exponierten Hang unterhalb des Engelbergs. Das Plangebiet ist bislang unbebaut. Es kennzeichnet sich durch Gärten mit lockerem Baumbestand (Einzelbäume, Hecken, etc.) aus. Die west-

lich angrenzenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. An drei Seiten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ an das Planungsgebiet.

Eine „artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatpotenzialanalyse“ hat ergeben, dass das Gebiet auf Grund des starken anthropogenen Einflusses über keine besonders wertgebenden Vegetationsstrukturen verfügt. Es bietet Lebensraum für mehrere geschützte Tierarten. Im Rahmen von Artenerfassungen wurden Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen festgestellt. Streng geschützte Pflanzenarten nach BArtSchV oder nach FFH-Richtlinie geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

1.3.2.1.1.1.1.1 Erschließung

Die Grundstücke sind derzeit durch einen Rad- und Fußweg erschlossen. Die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße ist bislang nicht ausgeführt worden.

1.3.3 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit Bodenverunreinigungen im Bereich der zu erwartenden Bautätigkeit nicht zu rechnen. Lediglich in tieferen Bodenschichten, im Bereich des ehemaligen Engelbergtunnels, ist eine altlastenrelevante Vornutzung bekannt. Eine Beeinträchtigung hierdurch ist nicht zu erwarten.

1.3.4 Tunnelröhren der Bundesautobahn A 81

Unter dem Plangebiet verlaufen Tunnelröhren (alter und neuer Engelbergtunnel) der Bundesautobahn A 81. Hierbei handelt es sich um den nicht mehr genutzten Osttunnel und den neuen genutzten Westtunnel der BAB. Die Oberkante der alten Tunnelröhre – Ost – liegt mind. 15 m unterhalb des bestehenden Geländes, die Oberkante des neuen Tunnels – West – liegt ca. 75 m unterhalb des bestehenden Geländes. Diese Angaben gehen aus den der Stadt zur Verfügung gestellten amtlichen Unterlagen der Fachbehörden hervor.

Der alte Engelbergtunnel wurde im Jahr 1999 nach Verlegung der Autobahn A 81 in den neuen Engelbergtunnel außer Betrieb genommen. Im Sommer 2006 wurde gutachterlich untersucht, ob eventuelle kommende Setzungen des Engelberges, möglicherweise durch Schäden am alten Engelbergtunnel verursacht werden. Der Gutachter stellte dabei fest, dass eine nicht oder nur teilverfüllte Tunnelröhre auf Dauer einsturzgefährdet ist. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, beide Röhren bis zur Kraftschlüssigkeit zu verfüllen. Nach Abschluss der Tunnelverfüllung, die den Einsturz der Tunnelröhren auf Dauer zuverlässig verhindern wird, sind keine tunnelbedingten Senkungen der Geländeoberfläche mehr zu befürchten. (Auszug aus den Planunterlagen: „A 81 Verfüllung des alten Engelbergtunnels Leonberg“, Regierungspräsidium Stuttgart, April 2007)

Die notwendigen Arbeiten wurden in der Zwischenzeit durchgeführt, der „alte“ Engelbergtunnel ist nun kraftschlüssig verfüllt.

2. Bebauungsplan für die Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-Novelle 2007

Der Gesetzgeber hat zum 01.01.2007 eine Novellierung des BauGB durchgeführt. Bestandteil der Novellierung ist die Einführung des sog. beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung („*Ein Bebauungsplan*“

Begründung zum

Bebauungsplan „Untere Burghalde – 2. Änderung (östlicher Teil Flst.-Nr. 1674/2 – 1676)“

für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“)

Das beschleunigte Verfahren entspricht verfahrenstechnisch weitestgehend dem bekannten vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB (Konzentration der Beteiligung, Verzicht auf die Umweltprüfung). Dieses Verfahren findet hier Anwendung

3. Erfordernis der Planung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der überbaubaren Flächen und der Erschließung. Der Bereich des Plangebietes ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere Burghalde“ aus dem Jahr 1985. Dieser weist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche aus. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Bebauung wurde bisher nicht realisiert.

Der bislang bestehende Bebauungsplan soll geändert werden, um eine der schwierigen topographischen Lage gerecht werdende Bebauung zu ermöglichen und die städtebauliche Entwicklung neu zu ordnen. Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene Gebietscharakteristik zu erhalten und im Plangebiet fortzusetzen. Dabei sollen Einfamilien- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Die Erschließung der Grundstücke soll über einen neu anzulegenden Stichweg von der Unteren Burghalde aus erfolgen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die westlich des Plangebietes bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen in das Plangebiet, unter Wahrung des Gebietscharakters, übertragen und realisiert werden. Damit soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

4. Städtebauliche Zielvorstellungen

4.1 Städtebau

Das Plangebiet dient dem Wohnen. Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass die zukünftigen Wohngebäude dem angrenzenden Gebietscharakter entsprechen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und unter Beachtung der geplanten Erschließungsverhältnisse werden im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zusätzlich wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet mit 0,2, die Geschossflächenzahl mit 0,4 und die Geschossanzahl mit max. 2 Geschosse festgelegt.

Im Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ wird im Süden der vorhandene Strauch- und Baumbestand gesichert.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine neu anzulegende Stichstraße mit Wendepflanzfläche (Mischverkehrsfläche) von der Unteren Burghalde erschlossen.

5. Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist bislang noch nicht bebaut und soll dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teils größere Flächen, bringen zum Teil höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

Damit sich die zukünftige Bebauung in die nähere Umgebung einfügt und um einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken, werden aus städtebaulichen Gründen nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Damit wird der vorwiegend lockeren Bebauung im angrenzenden Wohngebiet Rechnung getragen. Die Begrenzung der Wohneinheiten ist weiterhin notwendig, da die geplante Erschließungsstraße nur eine begrenzte Aufnahmekapazität für zu- und abfahrende Fahrzeuge aufweist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Geschosse und der Beschränkung der Gebäudehöhe durch die Ausweisung der maximalen Traufhöhe in Verbindung mit der vorgeschriebenen Dachneigung. Die festgelegten Bestimmungsgrößen orientieren sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung westlich des Gebietes und zum größten Teil auch an den bisherigen Festlegungen des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich. Mit den Bestimmungen wird eine städtebauliche Einfügung der neuen Wohngebäude erreicht.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN dient als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe, die mit 4,0 m über EFH bestimmt ist. Sie wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Mit diesen Festlegungen wirken die Gebäude bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig. Sie fügen sich damit in die Bebauung der näheren Umgebung ein.

Um zu verhindern, dass die teilweise großen Grundstücke zu stark überbaut werden, wurde die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt und damit die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht voll ausgeschöpft.

Ziel ist die Schaffung annähernd gleich großer Gebäudekubaturen, um den städtebaulichen Ansprüchen einer maßstäblichen Überbauung des gegenüber Eingriffen sehr sensiblen Hanges gerecht zu werden.

Diese Festlegungen lassen angemessene Neubauten zu und fügen sich im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet in die Umgebung ein.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die maximale Breite der Gebäude auf der Traufseite wird auf 16 m beschränkt. Diese Beschränkungen dienen der Gliederung und Auflockerung des von weither sichtbaren Hangbereichs. Damit die geplanten Gebäude nicht all zu massiv in Erscheinung treten, wird die Bautiefe mit 16 m festgelegt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

5.4 Garagen

Aus stadtgestalterischer Sicht wurden Aussagen zur Anordnung von Garagen getroffen. Damit Garagen nicht zu massiv in Erscheinung treten können und gleichzeitig Durchblicke zur Hangkante zu gewährleisten, sind Garagen in 2er-Gruppen mit anschließenden Freiräumen zu errichten.

5.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Untere Burghalde (außerhalb des Plangebietes) und einer neu zu errichtenden Stichstraße mit Wendehammer im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen und erhält eine ausreichend dimensionierte Wendepfanne.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen / Private Grünflächen

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens an sich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Daneben können Minimierungsmaßnahmen die Schwere des Eingriffs mildern, während die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen konsequenterweise ausgeglichen werden müssen. Dabei wird angestrebt, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

Gerade aus Gründen des Umweltschutzes sind zum Erhalt bzw. zum Schutz von bestehenden Vegetationsbeständen Pflanzbindungen für die bestehenden Vegetationsstrukturen (Pfb) festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung dieser Strukturen sind bei Verlust Neupflanzungen vorgeschrieben, damit das landschaftsplanerische Erscheinungsbild langfristig gewahrt bleibt.

Im Übergang zur freien Landschaft an der südöstlichen Hangkante und in Verbindung mit dem angrenzenden ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet wird die ausgewiesene Pflanzbindungsfläche gleichzeitig als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Dieser Bereich trägt aufgrund der Topographie und der starken Durchgrünung zur Ausprägung des typischen Stadtbildes an der Keuperrandstufe bei und ist von jeder Bebauung freizuhalten

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Stuttgarter Straße auf die geplanten Baufenster ermittelt. Dabei sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) im Wesentlichen auf der Nordseite der überbaubaren Flächen zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass durch die abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper Pegelminderungen verursacht werden, die zur Unterschreitung der Orientierungswerte auf der Südseite der überbaubaren Flächen führen.

An den zur Stuttgarter Straße orientierten Seiten der Baufenster sind tags Pegelwerte von etwa 53 bis 57 dB(A) zu erwarten. Dies bedingt, dass die Außenbauteile den Anforderungen nach Lärmpegelbereich (LPG) II gemäß DIN 4109 genügen müssen.

Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Bestimmungen muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III (LPG III) erbracht werden. Der Nachweis gemäß DIN 4109 ist in dem Plangebiet somit nicht zu erbringen. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich II werden mit üblichen Bauteilen erfüllt.

Es scheint angesichts der Lage der Stuttgarter Straße im Norden der Bebauung und angesichts der geringen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zweckmäßig, den Lärmeinwirkungen durch eine angemessene Grundrissgestaltung zu begegnen und auf aktive Lärmschutzmaßnahmen zu verzichten.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Januar 2005 wird verwiesen.

6. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.400 m ²	72 %
Private Grünfläche	ca. 600 m ²	13 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca. 700 m ²	15 %
<hr/>		
Summe Plangebiet	ca. 4.700 m²	100 %

7. Durchführung und Kosten

Die erforderlichen Flächen für die Herstellung der Erschließungsstraße, einschließlich des Verkehrsbegleitgrüns sind von den Eigentümern abzutreten. Die Übernahme der Kosten für das Verfahren (Städtebauliche Planung, Gutachten, Umlegung, etc.) sowie die Herstellungskosten der Straße, einschließlich Straßenentwässerung und Verkehrsbegleitgrün werden im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern geregelt. Die voraussichtlichen Kosten für die Herstellung des Stichweges, einschließlich Straßenentwässerung und Straßenverkehrsbegleitgrüns belaufen sich auf ca. 130.000,- €.

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Für die erstmalig angeschlossenen Grundstücke werden Anliegerbeiträge nach den gültigen Satzungen erhoben.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind in Privatbesitz. Die Durchführung erfolgt im Rahmen einer vereinbarten amtlichen Umlegung.

9. Fachgutachten

Folgendes Fachgutachten wurde erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Untere und Obere Burghalde“; ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, Januar 2005

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind unter Punkt 5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in der Begründung aufgeführt.

- Ingenieurgeologisch – bodenmechanisches Gutachten; Büro für angewandte Geowissenschaften Dr. H. Gerweck / S. Potthof, Juli 2008
- Artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatpotenzialanalyse, Gruppe für ökologische Gutachten, August 2008

Auszüge aus den Fachgutachten:

9.1 Ingenieurgeologisch – bodenmechanisches Gutachten

8. Hinweise zur Bebauung

8.1 Gründung von Gebäuden

Nach dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegen die Erdgeschossfußbodenhöhen der geplanten Reihenhausbebauung bei 451,0 m NN und beim westlichsten Haus bei 452,0 m NN. Diese Niveaus wurden von uns in die Schichtprofile der Anlagen 2.1 + 2.2 eingetragen. Ausgehend von einer normalen Unterkellerung werden nahezu weitgehend bereits die gut tragfähigen Schichten des „Stubensandstein, verwittert“ erreicht.

Grundsätzlich wären daher normale Flachgründungen über Einzel- und Streifenfundamente möglich. Im vorliegenden Fall empfehlen wir jedoch die Ausführung einer **Plattengründung**. Diese bietet zum einen generell den besseren Schutz gegen eventuelle Nachsetzungen des Untergrundes, zum anderen entfällt auch der für die Ausführung der Fundamente erforderliche Felsaushub.

Bei einer derartigen Lösung muss grundsätzlich eine Aussteifung der Bauwerke angestrebt werden, um die Ausbildung einer Setzungsmulde zu verhindern und ein gleichmäßiges Setzungsverhalten zu erzwingen. Das Untergeschoss sollte daher als biegesteifer Kasten in Stahlbeton ausgebildet werden.

Die Berechnung der zusammenhängenden Gründungsplatte erfolgt am zweckmäßigsten nach einem verformungsabhängigen Verfahren (Steife- oder Bettungsmodulverfahren).

Um die Verformungen der Bodenplatte zu reduzieren, ist unter der bewehrten Gründungsplatte eine ca. 20 cm dicke Tragschicht aus verdichtetem, körnigem Material anzuordnen. Zur Gewährleistung der notwendigen Kapillarbrechung sollte ein Brechkorngemisch der Abstufung 2/45 (= Schottertragschichtmaterial ohne Sandanteil nach ZTV SoB-StB 04) verwendet werden.

Längs der äußeren Gebäuderänder ist die Tragschicht mit einem Überstand von 20 cm auszuführen, damit die Lastausbreitung, die unter ca. 45° erfolgt, einheitlich innerhalb der Tragschicht stattfindet und auch eine ausreichende Tragfähigkeit in den Gebäuderandbereichen gewährleistet ist.

Begründung zum Bebauungsplan „Untere Burghalde – 2. Änderung (östlicher Teil Flst.-Nr. 1674/2 – 1676)“

Aufgelockerte Schichten an der Aushubsohle sind auszuräumen und durch das Tragschichtmaterial zu ersetzen. Dort wo in den felsartig festen Schichten keine ebenflächige Aushubsohle hergestellt werden kann, muss der Mehraushub mit dem Tragschichtmaterial ausgeglichen werden.

Für sämtliche Erdarbeiten gelten die einschlägigen Richtlinien des Erdbaus (ZTVE-StB 94, ZTVT-StB 95 und ZTV SoB-StB 04). Es empfiehlt sich, auf der Oberfläche der Tragschicht eine Magerbetonschicht aufzubringen. Diese steigert die Tragfähigkeit und bietet einen gewissen Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser während der Bauzeit. Außerdem lässt sich dann die Bewehrung der Bodenplatten besser verlegen.

Nach dem Aushub der Baugrube sollten wir zur Überprüfung der Gründungssohle hinzugezogen werden.

8.2 Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Bei Bauwerken, die ins Gelände einschneiden, müssen aus bautechnischer Sicht entsprechende Dränierungsmaßnahmen nach DIN 4095 (Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung, Filterschicht usw.) und Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18 195 Teil 4 (Abdichtungen gegen Bodenfeuchte) vorgesehen werden.

Sofern keine Dränierung zulässig ist, müssen ins Gelände einschneidende Gebäude als wasserdichte und auftriebsichere Wannen konzipiert werden.

Wir empfehlen die Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung frühzeitig mit den fachtechnischen Behörden abzustimmen.

8.3 Baugrubengestaltung

Nach den uns vorliegenden Unterlagen sind die Platzverhältnisse zur Anlage freier Böschungen ausreichend. Diese können unter Beachtung der Richtlinien der DIN 4124 mit einer Neigung von $\beta \leq 60^\circ$ angelegt werden.

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatpotenzialanalyse

„Das betroffene Gebiet besteht zu großen Teilen aus Kleingärten mit Obstbäumen und Gehölzsukzession mit Brombeergestrüpp. Insgesamt bietet es Lebensraum für mehrere geschützte Tierarten. Im Rahmen von Arterfassungen wurden Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen festgestellt. Streng geschützte Pflanzenarten nach BArtSchV oder nach FFH-Schutzrichtlinie geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Untersuchungsgebiets, der Vorbelastung und der relativen Anspruchslosigkeit der nachgewiesenen Arten ist im Falle der Vögel nur der Verbotstatbestand nach § 42 (1) 1 (Verbot der Tötung) zu erwarten. Dieser muss durch eine Baufeldbereinigung im Herbst umgangen werden.

Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet nur um ein nicht essentielles Jagdhabitat der Fledermäuse handelt und sich keine Quartiere darin befinden, ist in diesem Fall mit keinem Verbotstatbestand nach § 43 BNatSchG zu rechnen.

Begründung zum
Bebauungsplan „Untere Burghalde – 2. Änderung (östlicher Teil Flst.-Nr. 1674/2 – 1676)“

Bei Zauneidechsen wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Vorkommen im Untersuchungsgebiet nur um eine Teilpopulation handelt. Die Hauptvorkommen liegen im nicht durch das Vorhaben betroffenen Bereich nördlich der Stuttgarter Straße. Somit wird auch bei der Realisierung des Vorhabens die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufrechterhalten (§ 42 (1) 3 BNatSchG). Es sind somit auf Grund der geringen Nachweise und der geringen Habitateignung im Untersuchungsgebiet keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG zu erwarten.“

Bebauungsplan

„Untere Burghalde – Änderung östlicher Teil Flst.-Nr. 1674/2 - 1676“

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung
Gestaltung der unbebauten Flächen
Außenantennen und Freileitungen
Niederschlagswasser

Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO regelt die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Des weiteren trifft die örtliche Bauvorschrift Aussagen zum Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten.

Dachgestaltung

Zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungsbildes werden Satteldächer und ausnahmsweise versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zugelassen. Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes gewahrt bleibt und sich Neubauten in die bestehende angrenzende Bebauung einfügen. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Um die Dachlandschaft gestalterisch homogen erscheinen zu lassen, sind Aufbauten bzw. Einschnitte in bestimmten Maßen möglich, wobei allerdings die jeweiligen Aufbauten bzw. Einschnitte nur auf einer Dachseite errichtet werden dürfen. Ein Nebeneinander von Einschnitten und Aufbauten auf einer Dachseite sind nicht zulässig und würden das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes stören.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen, wasserwirtschaftlichen und gestalterischen Gründen werden Aussagen zur Herstellung von Stellplätzen und ihre Zufahrten getroffen. Diese sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert sowie die Entwässerungsanlage der Gemeinde entlastet. Die Festlegung dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens und der Verbesserung des Kleinklimas.

Ebenso wurden aus stadtgestalterischen Gründen Aussagen zur Lage und Größe der Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen.

Außenantennen und Freileitungen

Aus städtebaulichen Gründen sind zum einen Außenantennen in ihrer Anzahl begrenzt. Diese Festlegung wurde getroffen, um das äußere Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Außerdem sind Freileitungen (Niederspannungsfreileitungen) im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Auch diese Festlegung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen, um eine Beeinträchtigung des Wohngebietes und der Freiflächen zu verhindern.

Niederschlagswasser

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Aussagen nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO zur Verwendung und Behandlung des Niederschlagswassers getroffen, wobei vorrangiges Ziel ist, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Festlegungen stehen im Einklang mit dem Wassergesetz von Baden-Württemberg, in dem die Versickerung von Niederschlagswasser gefordert wird.