

Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

## **BEGRÜNDUNG (ENTWURF) NACH § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 31.05.2017

**Bebauungsplan „Krähwinkel-Mitte-2017“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 05.01-15, in Leonberg**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	6
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung.....	7
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>7</b>
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	7
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	8
3.2.1	<u>Bebauung innerhalb des Plangebiets</u> .....	8
3.2.2	<u>Bestand außerhalb des Plangebiets</u> .....	9
3.3	Verkehrsanbindung.....	9
3.4	Bestehende Grünstruktur.....	9
3.5	Ver- und Entsorgung.....	10
3.5.1	<u>Entwässerung</u> .....	10
3.5.2	<u>Wasserversorgung</u> .....	10
3.5.3	<u>Stromversorgung</u> .....	10
3.5.4	<u>Gasversorgung</u> .....	10
3.5.5	<u>Telekommunikation</u> .....	10
3.6	Eigentumsverhältnisse.....	11
3.7	Baugrund, Altlasten .....	11
3.8	Immissionsschutz .....	11
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>11</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	11
4.2	Flächennutzungsplan.....	11
4.3	Bestehende Bebauungspläne .....	12
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse .....	12
<b>5</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>13</b>
5.1	Bebauungskonzept.....	13
5.2	Nutzungskonzept .....	13
5.3	Grün- und Freiflächen.....	13
5.4	Verkehrerschließung.....	14
5.4.1	<u>Aufgabenstellung</u> .....	14
5.4.2	<u>Plankonzept</u> .....	14
5.4.3	<u>Dimensionierung</u> .....	14
5.5	Technische Erschließung.....	16
5.5.1	<u>Entwässerung</u> .....	16

5.5.2	<u>Wasserversorgung</u> .....	20
5.5.3	<u>Stromversorgung</u> .....	20
5.5.4	<u>Gasversorgung</u> .....	20
5.5.5	<u>Telekommunikation</u> .....	20
5.6	Altlastensituation und Immissionsschutz.....	20
5.7	Artenschutz.....	20
5.8	Plandurchführung .....	21
<b>6</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>21</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.2.1	<u>Höhe baulicher Anlagen</u> .....	21
6.2.2	<u>Höhenlage</u> .....	21
6.2.3	<u>Grundflächenzahl</u> .....	22
6.2.4	<u>Geschossflächenzahl</u> .....	22
6.2.5	<u>Zahl der Vollgeschosse</u> .....	22
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	22
6.3.1	<u>Bauweise</u> .....	22
6.3.2	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> .....	22
6.4	Stellung baulicher Anlagen .....	23
6.5	Kfz-Stellplätze und Garagen .....	23
6.5.1	<u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> .....	23
6.5.2	<u>Offene Stellplätze</u> .....	24
6.6	Nebenanlagen .....	24
6.7	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	24
6.8	Öffentliche Verkehrsflächen.....	24
6.8.1	<u>Straßenverkehrsflächen</u> .....	24
6.8.2	<u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( Verkehrsberuhigter Bereich)</u> .....	24
6.8.3	<u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)</u> .....	25
6.8.4	<u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkierung)</u> .....	25
6.8.5	<u>Verkehrsgrünflächen</u> .....	25
6.8.6	<u>Zu- und Abfahrtsverbote</u> .....	25
6.9	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen .....	25
6.10	Flächen für die Abfallbeseitigung.....	25
6.11	Private Grünflächen .....	25
6.12	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft .....	25
6.12.1	<u>Entwässerung und Ableitung des Oberflächenwassers</u> .....	25
6.12.2	<u>Wasserdurchlässigkeit von Erschließungsflächen</u> .....	26
6.12.3	<u>Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser</u> .....	26

6.12.4	<u>Insektenschonende Außenbeleuchtung</u> .....	26
6.12.5	<u>Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln</u> .....	26
6.12.6	<u>Kleintierdurchlässe</u> .....	27
6.13	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	27
6.13.1	<u>Leitungsrechte (LR)</u> .....	27
6.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	27
6.14.1	<u>Pflanzungen – Durchführung und Pflegemaßnahmen</u> .....	27
6.14.2	<u>Pflanzgebot 1 (Pfg1) : Einzelbäume öffentlich</u> .....	27
6.14.3	<u>Pflanzgebot 2 (Pfg2): Innere Durchgrünung mit Bäumen (Baugrundstücke)</u> .....	27
6.14.4	<u>Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Private Grünflächen</u> .....	27
6.14.5	<u>Pflanzgebot 4 (Pfg4) Dachbegrünung</u> .....	28
6.15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen .....	28
<b>7</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>28</b>
7.1	Dachgestaltung.....	28
7.1.1	<u>Dachform / Dachneigung</u> .....	28
7.1.2	<u>Dacheindeckung</u> .....	28
7.1.3	<u>Dachaufbauten und Einschnitte</u> .....	28
7.1.4	<u>Zwerchhäuser</u> .....	29
7.1.5	<u>Dachüberstände</u> .....	29
7.2	Fassadengestaltung .....	29
7.3	Werbeanlagen .....	29
7.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	29
7.4.1	<u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u> .....	29
7.4.2	<u>Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern</u> .....	29
7.4.3	<u>Einbindung erdüberdeckter Garagen in das geplante Gelände</u> .....	29
7.5	Außenantennen .....	30
7.6	Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen. ....	30
7.7	Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke.....	30
7.8	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....	30
7.9	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	30
7.10	Ordnungswidrigkeiten .....	30
<b>8</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>30</b>
8.1	Darstellung der Umweltbelange .....	30
8.2	Abgrenzung .....	31
8.3	Arten- und Biotopschutz.....	31
8.4	Boden (und Altlasten) .....	31
8.5	Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser).....	32
8.6	Lärm und Luft .....	32

8.7	Klima .....	32
8.8	Ortsbild .....	32
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>33</b>
9.1	Städtebauliche Kennwerte .....	33
9.2	Flächenbilanz .....	33
<b>10</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>33</b>
10.1	Bodenordnung .....	33
10.2	Kosten .....	33
10.3	Sicherung der Planung .....	33
10.4	Plandurchführung .....	33
<b>11</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b>	<b>34</b>
<b>12</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>34</b>
<b>13</b>	<b>ANLAGE</b>	<b>34</b>

## 1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Krähwinkel-Mitte-2017“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. (*Vgl. Kap. 9.2 Flächenbilanz*)

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

## 2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2001 wurde der Aufstellungsbeschluss für den ursprünglichen Bebauungsplan „Krähwinkel“ gefasst. Nachfolgend wurde beschlossen, diesen Bebauungsplan ersatzweise räumlich und verfahrensmäßig in drei Teilbereiche aufzugliedern, um eine flexiblere Handhabung im Rahmen der Bauleitplanung und der anschließenden Umsetzung zu erreichen.

Nach der Aufteilung in drei Einzelbepauungspläne wurde am 24.10.2006 jeweils der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die Bebauungspläne „Krähwinkel-Nord“, „Krähwinkel-Mitte“ und „Krähwinkel-Süd“ gefasst und anschließend im Zeitraum vom 11.12.2006 bis 12.01.2007 die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die beiden Bebauungspläne „Krähwinkel-Nord“ und „Krähwinkel-Süd“ wurden bereits im Jahr 2008 zur Rechtskraft geführt. Das Verfahren des räumlich dazwischenliegenden Bebauungsplans „Krähwinkel-Mitte“ ruhte seither, ein Verfahrensstand nach §33 BauGB wurde nicht erreicht. Die Planungen im Bereich „Krähwinkel Mitte“ sollen nun, mit dem Ziel auch hier im derzeit noch unbeplanten Innenbereich einen verbindlichen Bauleitplan im Sinne des §1 Abs. 2 BauGB zu erlangen, wieder aufgenommen werden.

Aufgrund der längerfristigen Planunterbrechung waren die damaligen Planerfordernisse und Rahmenbedingungen zu verifizieren und ggf. neu zu bewerten. Im Ergebnis wurde es, um eine konsistente Gesamtplanung zu gewährleisten, für erforderlich erachtet, das damalige Verfahren „Krähwinkel-Mitte“ aufzuheben und stattdessen innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches ein neues Verfahren „Krähwinkel-Mitte-2017“ zu beginnen und alle hierfür erforderlichen Verfahrensschritte, insbesondere auch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erneut durchzuführen. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden hierbei grundsätzlich beibehalten, die Planung wird jedoch an die aktuellen formellen und materiellen Rahmenbedingungen angepasst.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die erstmalige Schaffung bzw. Verbesserung der öffentlichen verkehrlichen und technischen Erschließung der bestehenden Grundstücke sowie der Wohnbauflächen. Damit verbunden ist auch die Verbesserung der Ver- und Entsorgungsstrukturen, insbesondere im Bereich der Gebietsentwässerung. Außerdem ist erstmals eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Überdies beabsichtigt die Stadt Leonberg mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine behutsame Entwicklung des Quartiers. Im Sinne der Innenentwicklung sollen städtebauliche Ergänzungen der bisher vorhandenen Bebauungsstrukturen geschaffen und unter Beachtung des Bestandes baurechtlich geregelt werden.

Eine qualifizierte Grünordnung soll den landschaftlichen Charakter des Gebietes sichern. Hierzu zählen insbesondere die Freihaltung der Hangbereiche bzw. der mäandrierenden Klingen und Talsohlen sowie die Erhaltung der stark durchgrünzten Zonen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit sowohl aus städtebaulicher als auch aus erschließungstechnischer und landschaftsplanerischer Sicht von öffentlichem Interesse.

## **2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Leonberg städtebauliche Ergänzungen der bisher vorhandenen Bebauungsstrukturen zu schaffen und unter Beachtung des Bestandes baurechtlich zu regeln.

Das Gebiet ist im Vergleich zu anderen Baugebieten sehr locker bebaut und stark durchgrünt. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit Einfamilienhäusern. Die bauliche Nutzung des Bereiches Krähwinkel ist in den Nachkriegsjahren aus einer ursprünglichen Gartenhausnutzung entstanden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass eine bauliche Ergänzung nur in Anlehnung an die bisher vorhandenen Strukturen möglich ist. Die entsprechende ergänzende Bebauung soll sich an die bisherige Bebauungsstruktur anpassen, um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten.

Die Grundzüge der Planung, die bereits dem Verfahren „Krähwinkel-Mitte“ zugrunde liegen, werden grundsätzlich beibehalten. Dabei wird auch weiterhin der städtebauliche Gesamtkontext für das Gebiet „Krähwinkel“, bestehend aus den drei Teilbereichen „Süd“, „Mitte“ und „Nord“, berücksichtigt.

Folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption liegt der Planung zugrunde:

- Sicherstellen einer qualifizierten, öffentlichen Verkehrserschließung einschließlich der Schaffung ausreichender Parkierungsflächen,
- Behutsame bauliche Nahverdichtung im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung,
- Ertüchtigung und Sicherung einer zeitgemäßen technischen Erschließung, insbesondere einer funktionalen, den aktuellen technischen Anforderungen genügenden Entwässerung,
- Grundsätzliche Sicherung der Bestandsbebauung in Dimension und Lage,
- Akzentuierung der topographischen Verhältnisse (Adlerhorst-artige Bebauung) durch gezielte bauliche Ergänzungen,
- Freihalten der Hangbereiche bzw. der mäandrierenden Klingen und Talsohlen von Bebauung,
- Beibehalten der besonderen, gebietsprägenden Durchgrünung

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet „Krähwinkel-Mitte-2017“ befindet sich östlich der ehemaligen Autobahntrasse der BAB A81, südöstlich des heutigen Engelbergbasistunnels und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

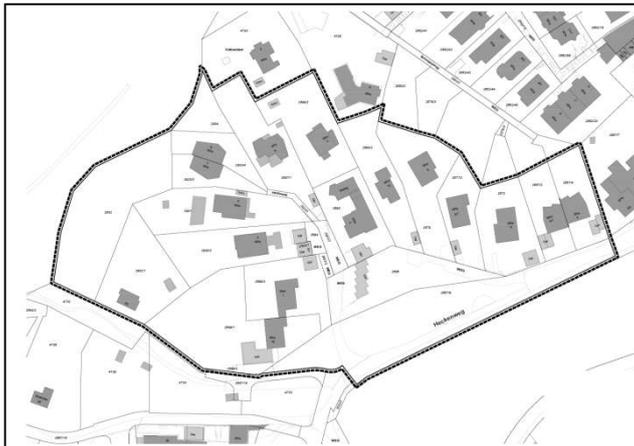
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an der Abgrenzung der bestehenden Bebauungspläne im Norden und Süden des Planungsgebietes sowie an der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Osten und Westen des Gebietes.

Im Einzelnen wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 4729, 4730, 2879/3 und 2880/2 und Teilflächen der Flurstücke 2867/2, 2867/4, 2872 und 2877/2
- im Osten: durch die Westgrenze des Flurstückes 2867/7 und eine Teilfläche des Flurstücks 2867/9 (Heckenweg)
- im Süden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 4732, 2583/1, 2583/7, 2867/14 und durch die überwiegende Teilfläche des Flst. 2867/15
- im Westen: durch die Ostgrenze des Flurstücks 1760

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücke 2903/2, 2898, eine Teilfläche des Flst. 2867/9 (Heckenweg) und eine kleine Restfläche des Flst. 2899/3 befinden sich im Eigentum der Stadt Leonberg.

Die maßgebliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Geltungsbereich, ca. 2.3 ha

## **3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

### **3.2.1 Bebauung innerhalb des Plangebiets**

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes wird bereits baulich genutzt. Bei der baulichen Nutzung handelt es sich um Einzel- und Doppelhausbebauungen mit Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Die private Parkierung erfolgt weitestgehend in Garagen und auf Stellplätzen auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Am Westrand des Heidewegs befindet sich eine Reihe mit insgesamt fünf aneinanderggebauten Einzelgaragen auf städtischem Grund (Flst. 2898). Diese sind verpachtet und werden von einzelnen Anliegern für private Parkierungszwecke genutzt.

Die ehemalige Wohnnutzung im Gebäude Heckenweg 20 ist erloschen. Dies wurde per öffentlich - rechtlichem Vertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt gesichert. Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

### 3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Nördlich und südlich des Planungsgebietes bestehen die Baugebiete „Krähwinkel-Nord“ und „Krähwinkel-Süd“, die wie das Plangebiet selbst eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aufweisen.

Im Osten und Westen schließt ein Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“, Rechtsverordnung vom 23.04.1987, Schutzgebiets Nr. 1.15.082 an, wobei sich im Westen die Flächen der ehemaligen Autobahn BAB 81 befinden, die inzwischen begrünt sind. Die heutige Autobahntrasse verläuft darunter im Engelbergbasistunnel, für den Planbereich unsichtbar und ohne die einstmaligen Lärmeinwirkungen.

Nordwestlich, außerhalb des Plangebiets verläuft die Trasse der Bundesautobahn (BAB 81), Stuttgart-Heilbronn im Engelbergbasistunnel. Die Straßenbauverwaltung hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben.

Für Schäden an baulichen Anlagen die durch den Bau, Betrieb und die Unterhaltung des Engelbergbasistunnels entstehen, können keine Entschädigungsansprüche gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart abgeleitet werden.

Eine Befreiung des Anbauverbots gemäß § 9 (8) FStrG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart nur unter o.g. Vorbehalt zugestimmt.

### 3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch vom Heckenweg erschlossen. Dieser Teil des Heckenweges –ein weiterer Straßenzug im Südosten trägt ebenfalls diesen Namen - endet südlich in einem Wendehammer und weist somit lediglich eine kleinräumige Erschließungsfunktion auf. Im Nordosten ist der Heckenweg an den August-Lämmle-Weg angeschlossen und mit diesem an die Stuttgarter Straße (L1180), einer überregionalen Landesstraße. Der August-Lämmle-Weg ist ebenfalls eine Erschließungsstraße mit nur klein- bis nähräumiger Verbindungsfunktion.

Im Einmündungsbereich zum August-Lämmle-Weg ist der Heckenweg auf einer Länge von ca. 40 m ausgebaut. Die Fahrbahnbreite verringert sich vom sehr großzügig dimensionierten Einmündungsbereich bis zum Ausbauende auf 6,5m. Beidseitig wurden Gehwege mit einer Breite von jeweils 2 m angelegt. Im weiteren Verlauf – im Bereich des Plangebietes - ist der Heckenweg ein ca. 3,0 m breiter Asphaltweg.

Mit Realisierung des Plangebietes „Krähwinkel – Süd“ wurde der Heckenweg im südlichen Anschlussbereich mit einer Breite von 5,05 m ausgebaut und in westliche Richtung verlängert, endend in einem Wendehammer. Ein bisher vorhandener Ringschluss mit dem südlich verlaufenden Heckenweg wurde zurückgebaut. Eine untergeordnete Verbindung in Richtung Süden, hauptsächlich für Fußgänger und Radfahrer, wurde mit dem Bau eines 3m breiten Weges aber aufrechterhalten.

Ein Gehweg entlang des Heckenweges ist einseitig im ersten Teilbereich vorgesehen.

Zwei im flacher geneigten Teil des Plangebietes gelegene Stichwege (Heideweg und ein untergeordneter Teil des Heckenwegs) erschließen das Plangebiet von der Höhe her in nördliche Richtung. Die verkehrliche Erschließung im Gebiet entspricht in weiten Teilbereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein Teil der vorhandenen Verkehrsflächen im Heideweg befindet sich auf noch Privatgrund und ist nicht öffentlich gewidmet.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist es daher notwendig, bisher nicht vorhandene Flächen für Parkierung und Wendemöglichkeiten auszuweisen und öffentlich rechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden die Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes entsprechend den Richtlinien zur Anlage von Erschließungsstraßen erstmalig ausgebaut und gestaltet.

### 3.4 Bestehende Grünstruktur

Das Plangebiet, dessen bauliche Struktur in den Nachkriegsjahren aus einer ursprünglichen Gartenhausnutzung entstanden ist, wird von alten bis mittelalten Gehölzen, Obst-

baum-beständen und Gärten geprägt, die früher teilweise weinbaulich genutzt wurden. Für den Planbereich kennzeichnend ist eine starke Durchgrünung und eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. In süd-östlicher und nordwestlicher Richtung unmittelbar an das Plangebiet angrenzend schließt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Leonberg“ (Schutzgebietsnummer 1.15.082; rechtskräftig: 23.04.1987) an. Darüber hinaus liegen innerhalb des Plangebiets Teile von nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotopen: „Hecken- und Hohlweg am Heckenweg“ (Biotop-Nummer 172201152912); „Hecken am Heckenweg NO Leonberg Ramtel“ (Biotop-Nummer 172201152913).

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungssituation des Plangebietes ist aufgrund dessen Nachkriegsentstehungsgeschichte, heterogen und nicht im klassischen Sinne geordnet. Die schwierige Topografie, die gewachsenen Grundstücksaufteilungen und Zuschnitte erzeugten in vielen Fällen Abhängigkeiten der Grundstücke untereinander, die häufig auf nur privatrechtlichem Wege, ggf. aber auch überhaupt nicht explizit abgesichert wurden, z.B. für diverse Leitungsrechte oder die Mitbenutzung von Kleinkläranlagen. Eine öffentlich rechtliche Sicherung der Erschließung, z.B. über den Anschluss an öffentliche Grundstücksflächen oder Baulasten fehlt verschiedentlich. Auch der technische Standard, insbesondere der Entwässerung, ist nicht mehr zeitgemäß, nicht alle Baugrundstücke verfügen- bzw. verfügten bis vor kurzem - über einen Kanalanschluss. Eines der Hauptziele dieses Bebauungsplans ist daher die Neuordnung und Modernisierung der technischen Erschließung und deren öffentlich rechtliche Sicherung, soweit erforderlich.

#### **3.5.1 Entwässerung**

Eine Straßenentwässerung ist im Bereich Mitte in den bestehenden Straßen nicht vorhanden. Die Entwässerungssituation der Privatgrundstücke stellt sich dementsprechend sehr unterschiedlich dar. Neben privaten Kleinkläranlagen und Fäkaliengruben sind zahlreiche Grundstücke über Nachbargrundstücke an den nächst gelegenen, öffentlichen Kanal angeschlossen. Die nächstgelegene Mischwasserkanalisation, die vom Plangebiet zumindest teilweise aus erreichbar ist, befindet sich nördlich im Brombeerweg und südlich, jenseits der an das Plangebiet angrenzenden innerörtlichen Grünfläche im außerhalb des Plangebiets gelegenen Abschnitt des Heckenwegs. Das bestehende Kanalnetz weist aber nur noch geringe hydraulische Reserven auf, so dass ggf. eine Erhöhung der Einleitungsmengen mithilfe von Rückhaltemaßnahmen, teilweise in Form von Zisternen auf den Privatgrundstücken, verhindert werden muss.

Die Versorgung der Grundstücke mit Wasser, Strom und Fernmeldeleitungen gestaltet sich demgegenüber einfacher, da Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen Verkehrsflächen weitestgehend vorhanden sind.

#### **3.5.2 Wasserversorgung**

Alle Grundstücke im Plangebiet verfügen über einen Wasseranschluss. Aus den eingangs beschriebenen Gründen erfolgt die Zuleitung teilweise über private Nachbargrundstücke.

#### **3.5.3 Stromversorgung**

Die elektrische Erschließung des Plangebiets erfolgt aus der vorhandenen Umspannstation der EnBW „August-Lämmle-Weg“. Alle Grundstücke verfügen über einen Stromanschluss, auch hier erfolgt die Anbindung teilweise über private Nachbargrundstücke.

#### **3.5.4 Gasversorgung**

Eine Erdgasversorgung seitens der EnBW ist möglich, aber nicht vorgesehen.

#### **3.5.5 Telekommunikation**

Mit Ausnahme von Haus Heideweg 4 verfügen alle Hauser über einen direkten Anschluss der Telekom. Die Leitungen verlaufen zum Großteil in den Straßen. Dort wo dies nicht der Fall ist wie im Heideweg, werden sie in dem Straßenverlauf angepasst.

### 3.6 Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Zahl der Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum. Zum Bau der zusätzlichen Erschließungsanlagen bzw. zur Verbesserung der Erschließungssituation müssen entsprechende Erschließungsflächen im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens bereitgestellt werden. Des Weiteren sind Neuordnungsmaßnahmen im Bereich der privaten Flächen zur Realisierung der ergänzenden baulichen Nutzungen erforderlich.

### 3.7 Baugrund, Altlasten

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen.

Obwohl das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher hat die Stadtverwaltung zur Absicherung geplanter Erkundungs- und Bauarbeiten eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung und das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung wird zu einem späteren Zeitpunkt in das Bebauungsplanverfahren eingespeist.

### 3.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Verlegung der BAB 81 vom Engelbergtunnel zum Engelbergbasistunnel hat sich eine sehr deutliche Verbesserung der Schallsituation ergeben. Es ist davon auszugehen, dass die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - eingehalten werden.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/ Rutesheim/ Renningen/ Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw (Landesentwicklungsplan vom 23.07.2002).

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen. Weitere regionalplanerischen Aussagen sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht vermerkt. Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 ist das Gebiet „Krähwinkel-Mitte“ überwiegend als Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung ausgewiesen. Der westliche Bereich entlang des Landschaftsschutzgebiets ist als Sonstige Grünfläche dargestellt.

Lediglich im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes werden geringfügige Verschiebungen der Nahtstelle zwischen Wohnbaufläche und Grünfläche, zugunsten eines etwas höheren Anteils an Grünfläche erforderlich. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht exakt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).



Flächennutzungsplan Leonberg 2020

Die Darstellung der Planberichtigung ist Anlage zu dieser Begründung

### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Außerhalb, an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- „Krähwinkel- Nord“
- „Krähwinkel –Süd“,
- „Leonberger Heide, Teil 1“
- „Leonberger Heide, Teil 1, Änderung im Bereich August-Lämmle-Weg – Krähwinkel weg“



Plangebiet (rote Umrandung) mit Darstellung angrenzender Bebauungspläne

### 4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des **Heilquellenschutzgebietes** zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart–Bad Cannstatt und Stuttgart–Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Im Nordwesten und Südosten grenzt das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Leonberg“ (Schutzgebiets-Nummer 1.15.082; rechtskräftig: 23.04.1987) an das Plangebiet.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets befinden sich zwei nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** „Hecken und Hohlweg am Heckenweg“ (Biotop-Nummer 172201152912) und „Hecken am Heckenweg NO Leonberg-Ramtel“ (Biotop-Nummer 172201152913), die teilweise innerhalb des geplanten Geltungsbereichs „Krähwinkel-Mitte-2017“ liegen. Nachdem dies aus Gründen des Naturschutzrechts unzulässig ist und die Planungen zum Ausbau des Heckenwegs geringfügig in den Biotoprandbereich eingreifen, ist ein Antrag auf Ausnahmezulassung gem. § 30 Abs. 3 NatSchG notwendig. Die Bewilligung des Antrags wurde seitens der dafür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Für die Ausnahme ist ein vollständiger Ausgleich zu schaffen, indem gleichartige Biotope, möglichst in unmittelbarer Umgebung, hergestellt werden. Es ist vorgesehen, dass durch die Stadt Leonberg unmittelbar an die bisherigen Biotopflächen angrenzend eine Ersatzpflanzung (ca. 200 m<sup>2</sup> Fläche) vorgenommen wird, deren Finanzierung über das amtliche Umlegungsverfahren gesichert ist.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des **Naturraums** „Schönbuch und Glemswald“ (Naturraumnummer 104), welcher in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ liegt.

## 5 PLANERISCHE KONZEPTION

### 5.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet erstreckt sich um die Bebauung am Heideweg und am Heckenweg. Die vorhandene Bebauung wird über diese Straßen erschlossen. Es befindet sich auf einem der drei Höhenzüge am Heckenweg, so dass die vorhandene Bebauung ausschließlich über die Bergkuppe, vom Heckenweg her, erschlossen ist.

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Erschließung durch den Ausbau des Straßen- und Wegenetzes zu verbessern und gleichzeitig im Rahmen der Innenentwicklung weitere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, die über diese auszubauenden Straßenbereiche erschlossen werden. Die vorhandene, ortsbildprägende adlerhorstförmige Bebauung auf der Bergkuppe soll durch behutsame bauliche Ergänzungen betont werden. Die ergänzende Bebauung soll die topographische Situation und die damit verbundene Besonderheit des „Bauens am Hang“ berücksichtigen. Auf eine Bebauung der Talsohlen entlang der ehemaligen Autobahntrasse, der Mäander und der unteren Hangzone wird deshalb bewusst verzichtet. Die Bebauung akzentuiert so die reizvolle schwingende topographische Situation der benachbarten drei Kuppen.

Bei den auszuweisenden zusätzlichen Bauflächen handelt es sich somit um die städtebauliche Arrondierung vorhandener Baustrukturen.

Die städtebauliche Dichte und die bestehende Baukörpergranulation werden beibehalten und fortgeschrieben, Dies erfolgt mittels der Ausweisung von Einzelbaufenstern deren Dimensionen in etwa der vorhandenen Bebauung entsprechen, der Festlegung eher niedriger Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ 0.2-0.25 / GFZ 0.4-0.5), einer Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse (Z=II), der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen ( $TH_{max} = 4.20m-5.50m$ ,  $FH_{max} = 7.6m$  und der Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus beschränkt. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Die ortsbildprägenden Dachform (Satteldach, Dachneigungsbereich zwischen 15° und 40°) wird aufgenommen). Versetzte Satteldächer werden ebenfalls zugelassen um damit ggf. auf die Hangsituation reagieren zu können.

### 5.2 Nutzungskonzept

Der vor Ort anzutreffende faktische Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wird festgesetzt. Läden zur Gebietsversorgung und nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig. Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden wegen der verkehrlich abgelegenen Lage im Stadtgebiet und den zu erwartenden Störungen durch den damit verbundenen Publikumsverkehr ausgeschlossen. Selbiges gilt für die Ausnahmemöglichkeiten nach § 4 Abs. 3 BauNVO die daher ebenfalls allgesamt ausgeschlossen werden, in Teilen auch wegen des nicht mit der örtlichen Granulation und Topografie verträglichen Flächenbedarfs.

### 5.3 Grün- und Freiflächen

Der Charakter eines besonders durchgrüneten Wohngebietes wird beibehalten. Die Festsetzung von kleinflächigen, auf die festgesetzte Bauweise abgestimmten, Einzelbaufenstern und eine eher geringe Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit ergänzenden grünplanerischen Festsetzungen schaffen den hierfür erforderlichen Rahmen. Die topografisch tiefer gelegenen Flächen entlang des mäandrierenden Hangfußes werden von Bebauung freigehalten. Im Zusammenspiel mit den angrenzenden Bebauungsplänen „Krähwinkel- Nord“ und „Krähwinkel- Süd“ ergibt sich das für den Bereich Krähwinkel charakteristische, Adlerhorst-artige Ortsbild. Zu diesem Zweck wird im westlichen Teil des Plangebiets eine größere, zusammenhängende und weitgehend unbebaute Zone als private Grünfläche festgesetzt. Die Wohnnutzung des dort befindlichen Gebäudes

Heckenweg 20 wurde mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag mit den Eigentümern aufgehoben. Das bestehende Gebäude genießt Bestandsschutz und kann im Rahmen der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche weiter Verwendung finden.

Eine Verkehrsgrünfläche mit straßenbegleitender Baumreihe vermittelt am südlichen Gebietsrand entlang des Heckenwegs zwischen dem Baugebiet und der angrenzenden Grün- und Erholungsfläche.

Je ein Einzelbaum auf öffentlicher Fläche markiert am Heckenweg die Zufahrten der hier abgehenden Stichstraßen. Die Baumquartiere sind so konzipiert, dass sie mit den kleinen Platzflächen für die Müllabholung eine gestalterische Einheit mit Aufenthaltsqualität bilden, die an Tagen ohne Müllabholung von den Anwohnern entsprechend genutzt werden können.

## **5.4 Verkehrserschließung**

### **5.4.1 Aufgabenstellung**

Die bauliche Nutzung des Bereiches Krähwinkel ist in den Nachkriegsjahren aus einer ursprünglichen Gartenhausnutzung entstanden. Das Gebiet ist/war sehr locker mit Einfamilienhäusern bebaut.

Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für den Bereich Krähwinkel wurde untersucht, wie die bestehenden Grundstücke zweckmäßig erschlossen und gleichzeitig weitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Erschließung durch Ausbau des Straßen- und Wegenetzes zu verbessern und gleichzeitig weitere Wohnbauflächen zu schaffen, die über diese auszubauenden Straßenbereiche erschlossen werden.

### **5.4.2 Plankonzept**

Als Haupterschließung für das Gebiet Krähwinkel soll der Heckenweg ausgebaut werden. Ausgehend vom Heckenweg werden dabei die Wohnbauquartiere über die bestehenden Stichstraßen erschlossen, die baulich an die aktuellen Anforderungen angepasst werden sollen. Zur Verbesserung des Parkplatzangebotes sind öffentliche Parkplätze anzuordnen.

### **5.4.3 Dimensionierung**

Die Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes „Krähwinkel“ bzw. der einzelnen Wohnquartiere. Aus der geringen Bebauungsdichte und des damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommens wurden die Nutzungsansprüche des Verkehrsraumes eingeschätzt und die Entwurfsparameter gewählt. Die RaSt 2006 wurde zu Grunde gelegt.

Es gilt für das gesamte Gebiet (Zone) die Entwurfsgeschwindigkeit 30 km/h.

Auf Grund seiner Erschließungsbedeutung wird der Heckenweg mit einer reinen Fahrbahnbreite von 5,20 m ausgebaut. Dies ermöglicht den fließenden PKW-Verkehr im Begegnungsfall. Unter beengten Verhältnissen, bei verminderter Geschwindigkeit ist die Begegnung LKW (Müllfahrzeug) - PKW ebenfalls möglich.

Zur fußläufigen Verbindung der Wohnbauquartiere wird entlang des Heckenweges der im Einmündungsbereich vorhandene nördliche Gehweg fortgeführt. Die Breite des neuen Gehweges beträgt 1,50m.

Auf den südlichen straßenbegleitenden Gehweg wird verzichtet. Weitere fußläufige Verbindungen sind in der südöstlich angrenzenden Grünfläche vorhanden. So können in diesem Bereich des Heckenweges PKW-Stellplatzflächen in Längsaufstellung angeboten werden.

Die Erschließungsstraßen in die Wohnquartiere werden als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Eine separate Gehwegführung wird hinsichtlich der Anzahl der Anlieger nicht als notwendig erachtet.

Maßgebende Fahrzeuge für die Bemessung der Eckausrundungen und Dimensionierung der Erschließungsstiche sind der PKW und der Lieferwagen.

In Abstimmung mit den Anliegern wird der Heideweg bis zur Nordgrenze der Flurstücke 2899 und 2903/2 öffentlich ausgebaut. Der bestehende Garagenhof soll im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Das Befahren der Stichstraße (Heideweg) mit dem Müllfahrzeug ist grundsätzlich möglich. Die Größe des Garagenhofes ermöglicht aber nicht das Wenden mit einmaligem Zurückstoßen, wie es die Berufsgenossenschaft fordert. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Vergrößerung dieser Fläche nicht realisierbar. Daher wird hier, wie auch an der östlichen Stichstraße, je eine Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter bei der Ausfahrt zum Heckenweg vorgesehen. Die Behälter sind auf den ausgewiesenen Aufstellflächen zur Müllentsorgung im jeweiligen Einmündungsbereich am Heckenweg zur Abholung bereit zu stellen.

Für deren Dimensionierung wurde ein konservativer Ansatz gerechnet: Je planungsrechtlich zulässigem Haushalt im Plangebiet und je Abholung maximal zwei (2) Abfallbehälter mit 240l Fassungsvermögen. Die Grundfläche eines solchen Behälters beträgt ca. 50/60cm -> 0,3m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich:

Abholfläche Heideweg, maximal 18 Haushalte x 2 Behälter x 0,3m<sup>2</sup> = Mindestens 10.8m<sup>2</sup> Aufstellfläche. Tatsächliche Fläche ca. 15,9m<sup>2</sup>

Abholfläche Stichstraße Heckenweg , maximal 10 Haushalte x 2 Behälter x 0,3m<sup>2</sup> = Mindestens 6.0m<sup>2</sup> Aufstellfläche. Tatsächliche Fläche ca. 16,0m<sup>2</sup>

Die tatsächlich ausgewiesenen Platzflächen sind größer als die Mindestanforderungen, da die Abfallbehälter dann nicht dicht an dicht aufgestellt werden müssen, auf den Plätzen jeweils ein Baumquartier angeordnet wird und die Flächen außerhalb der Abholzeiten als baumbestandener, beschatteter Aufenthaltsbereich dienen sollen.

Die Müllbereitstellung der Gebäude Heckenweg 4. 4/1 und 6 kann direkt am Heckenweg erfolgen.

Die Erschließung der Grundstücke Heckenweg 6 - 10 wird neu gestaltet. Der Anschluss an den Heckenweg erfolgt nun im rechten Winkel und wird damit übersichtlicher.

Das Befahren und Wenden mit dem Müllfahrzeug wird in diesem Stich ausgeschlossen. Die Anzahl der Anlieger (ca. 4 Bestand + 2 Neu ) steht in keinem Verhältnis zur notwendigen Größe einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge. Zur Müllentsorgung sind die Müllbehälter zum Einmündungsbereich am Heckenweg zu stellen.

Zur Verbesserung der öffentlichen Parkierung sollen im Bereich des Heidewegs fünf (5) öffentliche Parkplätze in Form von Senkrechtparkern ausgewiesen werden, entlang des Heckenwegs sind insgesamt neun (9) Längsparker vorgesehen. Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion des östlichen Stichweges sind hier keine öffentlichen Stellplätze geplant.

Der Stellplatzquotient für öffentliche Stellplätze (10% der notwendigen privaten Stellplätze) wird auch bei einer maximalen Ausnutzung der planungsrechtlich zulässigen Bebauung (7 Einzelhäuser (14WE) -> 21 Stpl. und 18 Doppelhaushälften 18 (WE) -> 36 Stpl) deutlich überschritten (Planungsrechtlich notwendige Stellplätze privat: 57 Stpl., Öffentliche Stellplätze- Mindestanforderung: 6 Stpl.) Das tatsächliche Angebot öffentlicher Stellplätze beträgt 14 Stpl, mehr als das doppelte der erforderlichen Mindestanzahl.

Die private Parkierung soll, soweit möglich, auf den zugehörigen Grundstücken erfolgen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sollen sich Garagen, Carports und Stellplätze möglichst nah an der öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Wegen der sich von den Erschließungsstraßen her nach außen hin auffächernden Bebauung mit mehrheitlich schmalen und langgestreckten Grundstücken, ist es jedoch nicht immer möglich, die erforderlichen, notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bereitzustellen. Um

dieses potentielle Defizit an anderer Stelle ausgleichen zu können sieht der Bebauungsplan östlich des Heidewegs private Flächen für erdüberdeckte Garagen vor. Hierdurch soll die Möglichkeit zum Bau von privaten Garagen für notwendige Stellplätze außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke geschaffen werden. Die an dem Standort aktuell bereits vorhandenen Garagen befinden sich auf städtischem Grund, der zum Zweck der Errichtung dieser privaten Garagen verpachtet wurde. Dies ist erforderlich, um eine funktionale städtebauliche Neuordnung der Nachverdichtungsflächen zu ermöglichen.

## 5.5 Technische Erschließung

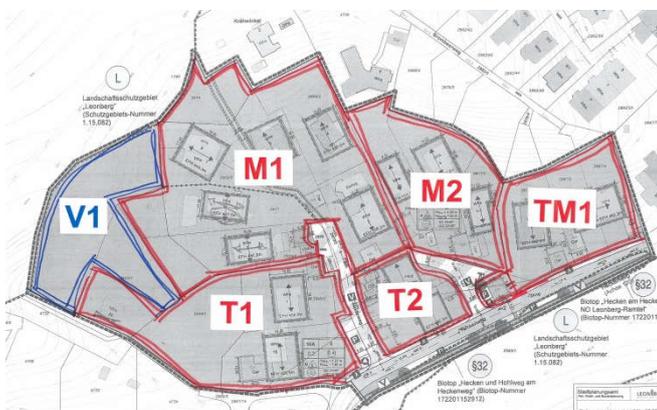
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die bestehende Ver- und Entsorgungssituation der Bebauung überprüft, Konfliktsituationen bzw. unzureichende Entwässerungsverhältnisse wurden ermittelt (vgl. Kap. 3.5). Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist die Neuordnung, Modernisierung und Sicherung der technischen Erschließung im Plangebiet. Die gewachsenen Verhältnisse sollen dabei vereinfacht werden. Die technische Infrastruktur soll den gesetzlichen Vorgaben entsprechen ausgebaut werden, so dass für alle Grundstücke Anschlüsse entstehen, die den heutigen Anforderungen entsprechen. Soweit möglich, ist eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung vorgesehen, entweder durch den Anschluss der Privatgrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche und die dort verlaufenden Infrastrukturtrassen, oder über neue, durch Baulasten abgesicherte Leitungsführungen auf den Privatgrundstücken, die sich aus den Erfordernissen einer zeitgemäßen Erschließungstechnik- insbesondere der Entwässerung - und der topografischen Situation im Plangebiet ergeben.

### 5.5.1 Entwässerung

Zukünftig soll jedes Grundstück über mindestens einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz verfügen. Die teilweise noch vorhandenen Kleinkläranlagen und geschlossenen Abwassergruben sollen außer Betrieb genommen werden. Gemäß den Anforderungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), das für das Niederschlagswasser entweder eine ortsnahe Versickerung oder aber eine vom Schmutzwasser getrennte Ableitung in ein Gewässer vorsieht, ist, soweit es die örtlichen Verhältnisse ermöglichen, eine Entwässerung im Trennsystem geplant. Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf wird dabei angestrebt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers scheidet jedoch aufgrund der besonderen geologischen Verhältnisse, mit quellfähigen Anhydritvorkommen im Umfeld des benachbarten Engelbergbasistunnels (Bundesautobahn A8) aus.

Infolge der schwierigen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere hinsichtlich der natürlichen Gefällesituation mit unterschiedlichen Entwässerungsrichtungen, sieht die Entwässerungskonzeption die Aufteilung des Plangebiets in vier grundsätzlich unterschiedliche Entwässerungsabschnitte vor:



Plangebiet mit Darstellung der Entwässerungsabschnitte.

### Entwässerungsbereiche M1 und M2 (Entwässerung im Mischsystem)

Die im nördlichen Hangbereich gelegenen Teilabschnitte (0,992 ha) weisen ein natürli-

ches Gefälle in nördliche Richtung auf.

Der nächstgelegene, im Freispiegel erreichbare, Mischwasserkanal befindet sich im Brombeerweg, dieser hat seine Kapazitätsgrenzen aber nahezu erreicht. Dennoch soll wegen einer fehlenden Alternative auch zukünftig sämtliches anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser in diesen Kanal abgeleitet werden.

Der Grund für die Entwässerungsform dieser Teilflächen im Mischsystem liegt darin, dass die vorhandene Bebauung in den beiden genannten Teilgebieten eine im Mischsystem betriebene Entwässerung zum Brombeerweg hin besitzt, die nachträglich ohne große Eingriffe in die Grundstücke nicht geändert werden kann. Eine im Normalfall im Wasserhaushaltsgesetz geforderte getrennte Ableitung des Niederschlagswasser mit einer Einleitung in ein Gewässer scheidet aus, da eine getrennte Ableitungsmöglichkeit für Niederschlagswasser in ein Gewässer in diesem Bereich aus topographischen Gründen und wegen dem Fehlen eines Vorfluters quasi gänzlich ausgeschlossen ist. Das am nächsten gelegene Gewässer ist etwa 600 m weit entfernt und ist zusätzlich durch einen Hochpunkt getrennt, sodass eine Ableitung dorthin nur über Pumpen möglich wäre. Außerdem darf das abgeleitete Regenwasser aufgrund der Lage des Baugebiets im Bereich des Engelbergtunnels nicht versickert werden. Aus diesen Gründen hat das Landratsamt Böblingen bereits im Jahr 2012 einer Entwässerung im Mischsystem für das benachbarte Baugebiet Krähwinkel Nord zugestimmt.

Eine Entwässerung von Teilflächen aus diesem Bereich im Trennsystem ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar. Der für die Niederschlagswasserbeseitigung geeignete Regenrückhaltekanal des zwischenzeitlich erschlossenen Gebiets „Krähwinkel-Süd“ eignet sich für die aufgrund der Topographie anschließbaren, westlich gelegenen Grundstücke 2900/2 und 2901 als Anschlussmöglichkeit nur bedingt, da das Rückhaltevolumen durch die für einen Anschluss vorgesehenen Flächen bereits ausgeschöpft ist. Außerdem ist für den Anschluss an den Rückhaltekanal ein längerer Weg durch das unbebaute Grundstück 2902 erforderlich. Die beiden genannten Grundstücke können deshalb günstiger über den nördlich ohnehin neu zu erstellenden Rückhaltekanal entwässert werden.

#### Geplante Regenrückhaltung:

Dieser Regenrückhaltekanal ist erforderlich, da eine ungedrosselte Einleitung der anfallenden Abwasserfraktionen in den vorhandenen Mischwasserkanal im Brombeerweg wegen der dafür nicht ausreichend vorhandenen Kapazitätsreserven nicht möglich ist. Von hier aus soll das Niederschlagswasser aber auch das Schmutzwasser von der genannten Teilfläche gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal im Brombeerweg eingeleitet werden.

Zukünftig wird daher die größere Teilfläche M1 (ca. 0.71ha) über einen, auf öffentlichem Grund nördlich des Plangebiets noch zu erstellenden Regenrückhaltekanal entwässert und das Abwasser von dort aus gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal im Brombeerweg abgegeben.

Durch die vorgesehene Regenrückhaltung reduziert sich der Niederschlagsabfluss gegenüber dem IST-Zustand in den Kanal im Brombeerweg um etwa  $(0,61 \text{ ha}) \times 0,35 \times 193 \text{ l/sxha} - 10 \text{ l/s} = 41 \text{ l/s} - 10 \text{ l/s} = 31 \text{ l/s}$ . Dabei wurde mit der 0,61 ha große Fläche, die bisher ebenfalls ohne Rückhaltung zu dem im Brombeerweg liegenden Kanal entwässert wurde, gerechnet. Es wurde außerdem von einem Drosselabfluss von 10 l/s ausgegangen, der sich bei der insgesamt 0,85 ha großen Einzugsfläche bei einer spezifischen Abflussspende von 12 l/sxha ergibt.

Bei einem Abflussbeiwert von 0,35 des weitläufig bebauten Gebiets beträgt die undurchlässige Fläche rund  $0,85 \text{ ha} \times 0,35 = 0,30 \text{ ha}$ . Der zweijährige zehninminütige Zufluss zum Becken beträgt  $0,30 \text{ ha} \times 193 \text{ l/sxha} = \text{ca. } 58 \text{ l/s}$ .

Bei dem oben genannten Drosselabfluss von 10 l/s, beträgt das erforderliche Rückhalte-

volumen 63m<sup>3</sup>. Dieses Volumen lässt sich in einem Regenrückhaltekanal mit einem Durchmesser von DN 1600 mm und einer Mindestlänge von 31,5 m realisieren.

Geplante zentrale Regenrückhaltung für den Teilbereich M1:

Der kleinere Teilabschnitt M2 (ca. 0.28ha) kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht an diesen neuen Regenrückhaltekanal angeschlossen werden und wird daher direkt in den bestehenden Mischwasserkanal entwässert.

#### Entwässerungsbereiche T1 und T2 (Entwässerung im Trennsystem)

Dieser topographisch höher gelegene Bereich sowie die hangabwärts zum Heckenweg hin geneigten Flächen werden zukünftig an die Kanalisation des jüngst erschlossenen Baugebiets Krähwinkel Süd angeschlossen und wie dieses in einem ersten Streckenabschnitt bis zum Anschluss an die städtische Mischwasserkanalisation im Trennsystem entwässert .

Hierzu müssen der dort im Heckenweg bereits hergestellte Regenwasserkanal und der Schmutzwasserkanal nur weiter nach Osten in das vorliegende Plangebiet hinein verlängert werden. Damit sind die Voraussetzungen für eine Entwässerung im Trennsystem geschaffen.

Es handelt sich allerdings auf unabsehbare Zeit noch um kein voll funktionierendes Trennsystem, weil noch keine getrennte Ableitung für den Regenwasserabfluss aus dem Baugebiet bis zu einem Gewässer besteht bzw. auf absehbare Zeit realisierbar ist. Das bedeutet, dass der Niederschlagswasserabfluss auf unbestimmte Zeit letztendlich noch in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden muss.

Diese Form wurde in der damaligen Planungsphase vor der Erschließung des Baugebiets Krähwinkel Süd mit dem Landratsamt Böblingen diskutiert, wobei klar festgestellt wurde, dass diese Lösung letztendlich erst wirklich sinnvoll wird, wenn eine Ableitungsmöglichkeit bis zu einem Gewässer hergestellt wird. Für einen Übergangszeitraum bis die Verbindung hergestellt ist, wurde vom Landratsamt damals die Errichtung von Zisternen im Baugebiet mit einem Nutzvolumen zur Regenwassernutzung empfohlen.

Das häusliche Schmutzwasser aus den Teilbereichen T1 und T2 ist in den geplanten Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu erfassen und in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Letzteres wird dann dem Regenrückhaltekanal im Bereich „Krähwinkel-Süd“ zugeleitet.

#### Entwässerungsbereich TM1 (Entwässerung im prioritären Trennsystem)

Der Planbereich befindet sich in einer topografischen Grenzsituation, die nur eine teilweise Entwässerung der höher gelegenen Grundstücksteile im Trennsystem ermöglicht. Die nördlichen, tiefer gelegen Bereiche können im Freispiegel nur in den bestehenden Mischwasserkanal im Brombeerweg entwässert werden. Diese diesbezügliche „Wasserscheide“ verläuft quer über die bestehenden und bereits bebauten Grundstücke.

Für den Planbereich ist demzufolge eine entwässerungstechnische „Zwitterlösung“ vorgesehen, die sich als eine Kombination der Entwässerungsprinzipien der vorgenannten Bereiche M2 und T2 darstellt.

Um den Anforderungen des §55 (2) WHG gerecht zu werden, hat die Entwässerung daher prioritär im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu erfassen und - soweit technisch im Freispiegel möglich - in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Oberflächenwasseranteile, die aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht im Freispiegel in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden können, sind getrennt

zu erfassen und gedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Brombeerweg einzuleiten. Das Oberflächenwasser dürfte auch nach Süden in den Regenwasserkanal gepumpt werden, dies wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

Wegen der begrenzten Kapazitätsreserven im öffentlichen Kanalnetz darf das anfallende Oberflächenwasser nur gedrosselt, über ein privat vorzusehendes Retentionsvolumen (z.B. Zisterne, Dachbegrünung o.Ä.) in den Mischwasserkanal im Brombeerweg eingeleitet werden.

Die einzuhaltende Drosselabflussspende beträgt 30 l/sxha bzw. 0,3 l/s je 100 m<sup>2</sup>. Das zu errichtende spezifische Rückhaltevolumen in den Zisternen soll 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossene befestigte Fläche betragen. Dieses Volumen reicht aus für die Speicherung des fünfjährigen Niederschlagswasserabflusses (n=0,2) bei der vorgegebenen Drosselabflussspende von 30 l/sxha.

Bei dieser Drosselabflussspende ergeben sich je nach Grundstücksgröße Abflüsse von 0,4 l/s bis 1 l/s, für die geeignete Drosseleinrichtungen angeboten werden.

#### Entwässerungsbereiche V1 (Niederschlagswasserversickerung)

Der aktuell als Grünfläche genutzte Bereich, am westlichen Rand des Baugebiets, ohne bestehende Bebauung wird auch zukünftig nicht als Baufläche, sondern als private Grünfläche ausgewiesen. Eine entwässerungspflichtige Bebauung ist hier somit nicht zulässig. Das Areal kann aufgrund der in Richtung Westen geneigten Topographie nicht an den Kanal im Heckenweg angeschlossen werden, was für unbebaute Flächen im Normalfall auch nicht notwendig bzw. hinsichtlich der Belastung des Kanalnetzes sogar unerwünscht ist.

Das anfallende Niederschlagswasser soll daher weiterhin, wie derzeit auch, flächig vor Ort versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser kann im freien Gefälle ggf. in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen abfließen. Dieser Zustand kann solange beibehalten werden, solange das Gebiet in seinem ursprünglichen natürlichen Zustand belassen wird. D. h. es wird für diese Flächen keine Notwendigkeit gesehen, eine gezielte Entwässerung vorzusehen, zumal wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, bei dem tiefer gelegenen Grundstück 2902 ebenfalls um ein unbebautes, im natürlichen Zustand belassenes, Grundstück handelt.

Das bestehende Gebäude Heckenweg 20 genießt Bestandschutz, hier ist zwar keine Wohnnutzung zulässig, aber eine Entwässerung des Gebäudes besteht weiterhin- daher ist dieser Teilbereich in den Entwässerungsbereich T1 mit einbezogen.

#### Leitungsrechte

Soweit erforderlich werden neue Leitungstrassen über Baulast gesichert. Bestehende Trassen werden nur dann gesichert, wenn keine Möglichkeit eines Direktanschlusses an die öffentliche Erschließung im Plangebiet besteht (Heideweg 4).

Die hierfür planungsrechtlich erforderlichen Flächen für Leitungsrechte sind in der Planzeichnung eingetragen. Die Breite der Leitungsrechte muss mindestens 2m betragen, ggf. können neben der Entwässerung auch Leitungen anderer Leitungsträger hier eingebracht werden.

#### Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die bisher fehlende Straßenentwässerung im Hecken- und im Heideweg kann nach Bau des Regenwasserkanals in diesen Straßen mit einem Anschluss an diesen Kanal hergestellt werden. Damit wird der Entwässerungskomfort in den Straßen erhöht.

Schwierig gestaltet sich lediglich die Entwässerung der von dem Baugebiet Krähwinkel Süd weg hangabwärts in Richtung Brombeerweg geneigten Straßenfläche des Heidewegs. Aufgrund der Höhenlage kann der neu geplante Kanal der Straßenentwässerung

des Heidewegs erst an dem Schacht 02065115 angeschlossen werden. Für diesen Anschluss ist eine etwa 25 m lange Leitungstrasse mit einer Breite zwischen 1 und 2 m entlang des zukünftigen Randes des Baurundstücks „Heckenweg 18“ notwendig. Die erforderliche Fläche verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, bzw. einer kleinen Verkehrsgrünfläche am Heckenweg, so dass die Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht auf den Baulandflächen nicht notwendig ist.

#### Zisternen zur Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, zur Regenwassernutzung Zisternen auf den Grundstücken anzulegen. Die Überläufe von Zisternen sind an die jeweiligen Regenwasserableitungen anzuschließen. Hierdurch kann auch das Kanalnetz weiter entlastet werden.

#### 5.5.2 Wasserversorgung

Die im Heckenweg bestehenden Versorgungsleitungen werden erhalten, ebenso die dortigen Zuleitungen auf die privaten Grundstücke. Im Zuge des Ausbaus des Heidewegs sollen die dortigen Versorgungsleitungen in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden. Damit verfügen auch hier alle Grundstücke, mit Ausnahme Haus 4 des Heidewegs, über einen direkten Anschluss an die Versorgungsleitungen über eigene und öffentliche Grundstücke. Die Versorgung des Hauses Nr. 4 ist über privatrechtliche Vereinbarungen gesichert.

#### 5.5.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung gelten die Ausführungen unter Ziff. 5.5.2 sinngemäß

#### 5.5.4 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

#### 5.5.5 Telekommunikation

Für Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen gelten die Ausführungen unter Ziff. 3.5.5. sinngemäß.

### 5.6 **Altlastensituation und Immissionsschutz**

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt, daher bedarf es diesbezüglich keiner weiteren planerischen Auseinandersetzung. Obwohl das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher hat die Stadtverwaltung zur Absicherung geplanter Erkundungs- und Bauarbeiten eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung und das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung wird zu einem späteren Zeitpunkt in das Bebauungsplanverfahren eingespeist.

Seit die Bundesautobahn A 81 in den Engelbergbasistunnel verlegt wurde, ist davon auszugehen, dass im Planbereich die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - eingehalten werden. Insofern besteht bzgl. des Verkehrslärmschutzes kein Handlungsbedarf. Störende gewerbliche Anlagen sind im Plangebiet und dessen Umfeld ebenfalls nicht vorhanden, so dass sich auch hieraus kein weiteres Planungserfordernis ergibt.

Aufgrund der vergleichsweise geringen gebietsinternen Verkehre und in Anbetracht der großen Entfernung des Plangebiets zu stark befahrenen Straßen ist das Erreichen oder Überschreiten der in der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit definierten Grenzwerte aktuell und zukünftig nicht zu erwarten. Aus lufthygienischer Sicht bedarf es daher keiner Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen.

### 5.7 **Artenschutz**

Vgl. Kap. 8 - Darstellung der Umweltbelange

## 5.8 Plandurchführung

Nach Herstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung sind die Entwässerungstechnischen Einrichtungen der Bestandsbebauung an das modernisierte Kanalnetz anzuschließen. (vgl. Ziff.10.4 dieser Begründung)

Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz, für bauliche Veränderungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich

Die neu erschlossenen Bauplätze im WA<sub>3</sub> werden nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch die Stadt vermarktet.

## 6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt die vorhandene Bebauung in Form eines faktischen Wohngebietes. In diesem Sinne werden im gesamten Gebiet die Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sowie der im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden städtebaulichen Situation soll die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung weiterentwickelt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Bauweise werden drei Gebietsteile WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> festgesetzt und voneinander abgegrenzt (vgl. Kap. 6.3)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind zulässig um einen möglichen diesbezüglichen Bedarf befriedigen zu können. Auf Grund der exponierten Lage sowie der vorhandenen Topographie und aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen soll die Ansiedlung von Anlagen zu kirchlichen, kulturellen und sozialen sowie gesundheitlichen und sportlichen Zwecke nicht zugelassen werden.

Aus denselben Gründen sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Störungen, die sich insbesondere aus dem Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen ergeben können, werden somit ausgeschlossen. (vgl. Kap. 5.2)

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, sowie Trauf- und Firsthöhen (TH / FH), jeweils als Maximalwert festgesetzt. Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Diese festgesetzten Obergrenzen orientieren sich an der Dichte der bestehenden Bebauung und der städtebaulichen Konzeption, die eine lockere und auf die Höhenlagen begrenzte Bebauung vorsieht.

#### 6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Trauf- und Firsthöhen sind als Maximalwerte festgesetzt (TH max. = 4.20m-5.50m, FH max. = 7.6m) und orientieren sich ebenfalls am baulichen Bestand. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist im für die bauliche Nachverdichtung vorgesehenen Quartier WA<sub>3</sub> eine höhere Traufhöhe zulässig als im restliche Planbereich, um auch hier die Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen zu ermöglichen, denn anders, als in den Planbereichen WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> befindet sich das WA<sub>3</sub> in einer Art Plateaulage, so dass hier das Erreichen einer II-Vollgeschossigkeit unter Ausnutzung der – hier nicht gegebenen - stark geneigten Hanglage kaum möglich ist.

#### 6.2.2 Höhenlage

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die im Plan festgesetzten Erdgeschossfuß-

bodenhöhen (EFH), und nimmt Bezug zur Bestandsbebauung.

### 6.2.3 Grundflächenzahl

Orientierend an der bestehenden Bebauung wird, je nach Planbereich, eine GRZ von maximal 0.20-0.25 festgesetzt. Damit sind bei eventuellem Abbruch und anschließendem Neubau in der Regel gleichdimensionierte Bauwerke möglich.

Der etwas höherer Wert im WA<sub>3</sub> ist der dortigen Bauplatzgröße geschuldet, die deutlich kleiner rausfällt, als im baulichen Bestand der anderen beiden Planbereiche. Damit auch im WA<sub>3</sub> auskömmliche Baukörper errichtet werden können, wurde die GRZ hier geringfügig erhöht.

Die Überschreitungsmöglichkeiten gem. §19 Abs. 4 Satz 1 sind mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar und aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse ggf. auch erforderlich, sie werden daher gewährt.

Aufgrund der besonderen, die Bebaubarkeit erschwerenden örtlichen Situation mit schwierigen topografischen Verhältnissen und teilweise komplizierten, gewachsenen Grundstückszuschnitten ist die Unterbringung aller notwendigen Stellplätze auf dem zugehörigen Baugrundstück nicht immer möglich. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, an anderer Stelle im Plangebiet, insbesondere östlich des Heidewegs, ggf. ein Grundstück zu erwerben und dort notwendige Stellplätze bzw. Garagen zu errichten. Hierzu ist es erforderlich, die entsprechenden Grundstücke für die private Parkierung kleinteilig zu parzellieren und vollständig mit Garagen und/oder Stellplätzen überbauen zu können. Die Beschränkung auf notwendige Stellplätze soll gewährleisten, dass diese Ausnahmeregelung nicht für die Errichtung größerer, nicht notwendiger Stellplatzanlagen missbraucht wird.

### 6.2.4 Geschossflächenzahl

Orientierend an der bestehenden Bebauung wird eine GFZ von 0.4 bzw. 0.5 als Maximalwert festgesetzt. Damit sind bei eventuellem Abbruch und anschließendem Neubau in der Regel gleichdimensionierte Bauwerke möglich.

Der geringfügig erhöhte Wert im WA<sub>3</sub> begründet sich wie oben unter Ziff. 6.2.3 erläutert.

### 6.2.5 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (Z=II) begrenzt. Abhängig von der jeweiligen Hangneigung sollen damit die Gebäude an der Bergseite lediglich eingeschossig, talseitig maximal dreigeschossig in Erscheinung treten. Untergeschosse, die topografisch bedingt als Vollgeschoss in Erscheinung treten können sind damit berücksichtigt.

## 6.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### 6.3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um innerhalb des Quartiers die angestrebte Durchlässigkeit und aufgelockerte Bebauung zu erhalten. Die bestehende Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern dabei grundsätzlich wird aufgegriffen und weiter entwickelt.

Es werden drei Gebietsteile festgesetzt und voneinander abgegrenzt: Im westlich gelegenen WA<sub>1</sub>, am Übergang zu den weitläufigen privaten Grünflächen und im Nachverdichtungsbereich WA<sub>3</sub> am Heckenweg, sind nur Einzelhäuser zulässig, im nördlich und östlich gelegenen WA<sub>2</sub> sind wegen der Orientierung zu bestehender, dichter Bebauung in der Nachbarschaft, zusätzlich auch Doppelhäuser zulässig.

### 6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als sog. „Einzelbaufenster“ bestimmt. Aufgrund der anspruchsvollen Topografie, der Fernwirkung der Gebäude und

der ökologisch sensiblen Hangbereiche lehnen sich die überbaubaren Grundstücksflächen eng an den baulichen Bestand an. Die Baufenster gewähren aber ein geringfügiges Maß an Entwicklungsmöglichkeiten, auch für die ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, um kleiner bauliche Anpassungen nicht zu behindern, aber ohne das Planziel der aufgelockerten Bebauung zu konterkarieren. Aus diesem Grund sind auch die Lockerungen für Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche sowie für nicht überdachte Terrassen aufgenommen.

#### **6.4 Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen (sowie die bauordnungsrechtlich festgesetzten Firstrichtungen) bezieht sich auf die städtebauliche Konzeption aus dem Jahre 2006, die sich wiederum am baulichen Bestand orientierte, der möglichst gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei ist in den exponierten, topografisch vorspringenden Lagen eine zur Landschaft hin giebelständige Bebauung vorherrschend.

Leichte, zulässige Winkelabweichungen verbessern die Spielräume bei baulichen Anpassungen ohne das Ortsbild zu stören, da sich die Bestandsbebauung durch keine strengen Parallelstellungen der Einzelgebäude auszeichnet.

#### **6.5 Kfz-Stellplätze und Garagen**

Da die bestehende und geplante öffentliche Verkehrserschließung der Baugrundstücke prinzipiell von oben, also über den Heckenweg und die abgehenden Stichstraßen erfolgt, sind Garagen und Stellplätze in der Regel diesen Erschließungswegen zugeordnet. Wegen der besonderen topografischen Verhältnisse befinden sich die bereits bestehenden sowie die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für die private Parkierung in den flach geneigten Bereichen des Plangebiets, und somit auch aus diesem Grunde nahe an den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, für den Fall, dass Stellplätze am Haus gewünscht werden. Wegen der teilweise steilen Topografie und ggf. längerer Zufahrtswege ist bei der Wahrnehmung dieser Option darauf zu achten, dass die Nutzungsziffern eingehalten werden und die erforderlichen Geländeänderungen die im Bebauungsplan Obergrenzen einhalten

##### **6.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind daher nur an festgelegten, geeigneten Standorten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bestandssituation wurde überwiegend berücksichtigt und um einige weitere geeignete Standorte ergänzt, sodass bezogen auf die bestehende Grundstückssituation in der Regel pro Baugrundstück eine Doppelgarage errichtet werden kann.

Ein zusätzliches Angebot an Garagenbaufeldern (Gaü) wurde östlich des Heckenwegs geschaffen. Diese erdüberdeckten Garagen sollen ergänzend zu den angrenzenden Neubaufächen insbesondere jenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden, auf denen wegen deren besonderen Zuschnitts keine eigenen Garagen und Stellplätze untergebracht werden können. Die Festsetzung dieser zusätzlichen Parkierungsflächen erfolgt auf einem Grundstück, das sich in städtischem Eigentum befindet, so dass im Zuge der Umlegung und Grundstücksvermarktung diese Flächen ohne Beeinträchtigung von Eigentumsrechten Dritter entsprechend zugeteilt werden können.

Die geplanten Garagenstandorte am Ostrand des Heidewegs (Gaü), sollen aufgrund der dortigen besonderen topografischen Situation erdüberdeckt mit Bepflanzung erstellt werden sodass die Dachflächen ggf. auch Bestandteil der Hausgärten der westlich beabsichtigten Neubebauung werden können.

Der bestehende Garagenaltbestand (5 aneinandergebaute Einzelgaragen) soll der Neubebauung weichen. Sie können in ähnlicher Lage im Planbereich WA<sub>3</sub>, soweit erforderlich, als erdüberdeckte Garagen neu errichtet werden

### 6.5.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind aus vorgenannten Gründen überall dort zulässig, wo auch Garagen erstellt werden dürfen. Ergänzend dazu dürfen sie im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einem 5m breiten Streifen angeordnet werden, da hier die geeigneten technischen und topografischen Gegebenheiten vorliegen und im Gegensatz zu Garagen keine störenden Auswirkungen auf die aufgelockerte Siedlungsstruktur zu erwarten sind. Nicht zulässig sind offene Stellplätze östlich des Heidewegs im Bereich der erdüberdeckten Garagen Gaü, aus städtebaulichen Gründen soll sich die private Parkierung in die bestehenden Topografie (Hügel) integrieren und somit weniger stark in Erscheinung treten.

### 6.6 **Nebenanlagen**

Um die Hangbereiche von Bebauung frei zu halten und die aufgelockerte, durchgrünte Bebauungsstruktur zu sichern, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Gebäude, mit Ausnahme je eines Gerätehauses /Geschirrhütte außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Die Begrenzung des Bruttorauminhaltes auf 40m<sup>3</sup> ermöglicht die Schaffung ausreichenden Stauraumes für Gerätschaften zur Nutzung und Bewirtschaftung der privaten Hausgärten und gewährleistet, dass diese Nebengebäude die aufgelockerte Bebauungsstruktur insgesamt nicht beeinträchtigen.

Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Mülleinhausungen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese für eine ordnungsgemäße Wohnnutzung erforderlich sind und aus funktionalen Gründen aufgrund der vorhandenen Topografie unmittelbar beim Hauptgebäude oft nicht ideal untergebracht wären.

Regelungen zu Nebenanlagen, die keine Gebäude sind werden nicht getroffen da durch diese keine Beeinträchtigung der Bebauungsstruktur erwartet wird.

### 6.7 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Um der begrenzten Stell- und Parkplatzsituation und der knapp bemessenen Erschließungsräume gerecht zu werden, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

### 6.8 **Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Konzept der verkehrlichen Erschließung ist ausführlich in Kap. 5.4 Verkehrerschließung dargelegt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den verkehrlichen Erfordernissen für Anliegerstraßen konzipiert und werden planungsrechtlich gesichert um die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu gewährleisten.

#### 6.8.1 Straßenverkehrsflächen

Der Heckenweg übernimmt eine übergeordnete Erschließungsfunktion auch für angrenzende Baugebiete und wird daher als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Fahrverkehr und der Fußgängerverkehr werden hier aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs getrennt geführt.

#### 6.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( Verkehrsberuhigter Bereich)

Die vom Heckenweg abgehenden Stichstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen der eine Gestaltung erhalten kann (z.B. niveaugleicher Ausbau) welche die gleichberechtigte Nutzung durch die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer in diesen reinen Anliegerstraßen / -wegen unterstützt.

Am Südrand des Plangebiets ist eine ca. 1.5m<sup>2</sup> große Fläche ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine kleine Teilfläche des jüngst im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Krähwinkel Süd“ hergestellten Teilstücks des Heckenwegs.

### 6.8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs ist am Nordrand des Heckenwegs erstmals ein getrennter, fahrbahnbegleitender Fußweg vorgesehen, der die Gebietsteile Krähwinkel Nord, Mitte und Süd miteinander verbindet. Zugleich verbindet der Fußweg auch die beiden Stichstraßen innerhalb des Plangebiets miteinander und verbessert so die Wegebeziehungen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

### 6.8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkierung)

Zur Verbesserung der Parkierungssituation sind entlang des Heckenwegs und in den Zufahrtbereichen zu den Stichstraßen öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt auf denen insgesamt ca. 14 Stellplätze als Längs- oder Senkrechtparker angeordnet werden können.

### 6.8.5 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen werden am Südrand des Heckenwegs, im Anschluss zu den angrenzenden Grün- und Erholungsflächen angeordnet. Dies dient der Straßenraumgestaltung und schafft einen grünräumlichen Übergang zu den bestehenden, wegbegleitenden Heckenbiotopen.

### 6.8.6 Zu- und Abfahrtsverbote

Zu- und Abfahrtsverbote werden am nördlichen Rand des Heckenwegs überall dort festgesetzt, wo die angrenzenden Baugrundstücke über die beiden Stichstraße erschlossen werden können. Ziel ist es, den Anliegerverkehr in den Stichstraßen abzuwickeln und den Heckenweg nicht mit nicht erforderlichen Grundstückszufahrten zu belasten. Dies berücksichtigt die topografische Situation, mindert die Beeinträchtigung des Heckenwegs samt begleitendem Fußweg in seiner Funktion als plangebietsübergreifende Erschließungstrasse und trägt zu einer Verbesserung des Ortsbildes am südlichen Gebietsrand bei.

## 6.9 **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zugelassen, um das Wohnumfeld des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen und ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

## 6.10 **Flächen für die Abfallbeseitigung**

Wegen der begrenzten Platzverhältnisse im bereits überwiegend bebauten Plangebiet besteht keine Möglichkeit, am Ende der Stichstraßen geeignete Wendeflächen für Müllfahrzeuge bereitzustellen. Die Müllbereitstellung muss daher am Heckenweg erfolgen, damit das Müllfahrzeug nicht in die Stichstraßen einfahren muss. (vgl. die Ausführungen in Kap. 5.4.3)

## 6.11 **Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind Bestandteil des bisher weitgehend unbebauten Grünraumes am landschaftsräumlich und ökologisch sensiblen Hangfuß. Die Flächen sind daher, im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption „adlerhorstartige Bebauung in Hügellage“ weiterhin nicht für eine Bebauung vorgesehen. Die bestehende Nutzung als Grünfläche soll erhalten werden, störende bauliche Eingriffe sollen auf das für die Begehung und Absicherung des hangigen Geländes Notwendigste beschränkt werden. Bereits bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz, so auch das keine, ehemalige Wohngebäude „Heckenweg 20“. Die bisherige Wohnnutzung des Gebäudes wurde per öffentlich - rechtlicher Vereinbarung mit der Stadt aufgehoben.

## 6.12 **Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

### 6.12.1 Entwässerung und Ableitung des Oberflächenwassers

Niederschlagswasser ist gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ortsnah zu versickern,

zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die bestehende Entwässerung entspricht diesen Anforderungen nicht, die Ertüchtigung und öffentlich - rechtliche Sicherung der Entwässerung war daher ein maßgebliches Ziel und ein Grundzug der Planung.

Eine Regenwasserversickerung in der Nähe des Engelbergbasistunnels ist aufgrund der geologischen Verhältnisse mit quelfähigen Anhydritvorkommen nicht zulässig.

Soweit möglich ist das anfallende Oberflächenwasser daher getrennt zu erfassen und einem Vorfluter zuzuleiten. Dies ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten jedoch nicht immer möglich, weshalb je nach Lage im Plangebiet unterschiedliche Entwässerungskonzepte zur Anwendung kommen müssen.

Auf Grundlage einer Entwässerungskonzeption für das gesamte Plangebiet (Siehe Kap. 5.5.1) wurden die notwendigen Festsetzungen mit dem Ziel getroffen, die im Wasserhaushaltsgesetz verankerten Anforderungen zu erfüllen.

In der Folge ist die Aufteilung des Plangebiets in insgesamt vier übergeordnete Entwässerungsbereiche erforderlich, für die jeweils spezifische Festsetzungen getroffen werden, je nachdem ob das Oberflächenwasser getrennt, oder im Mischsystem abgeleitet werden kann, ob es in Abhängigkeit von der Topografie entweder in den Regenwasserkanal oder in den Mischwasserkanal abzuleiten ist, und ob ein gedrosselter Abfluss zur hydraulischen Entlastung des Kanalnetzes von Nöten ist.

Im bisher unbebauten und weiterhin unbebaut bleibenden Bereich V1, der sich gänzlich innerhalb privater Grünflächen befindet, kann das anfallende Oberflächenwasser weiterhin vor Ort versickern, sofern es nicht, wie im Entwässerungskonzept vorgesehen in das westlich gelegene freie Gelände abfließt.

Die darüber hinausgehende kleinteilige Aufteilung der Entwässerungsbereiche kennzeichnet nicht zusammenhängende Gebietsteile oder unterscheidet Bereiche, aus denen die Entwässerung direkt oder über einen öffentlichen Stauraum Regenrückhaltekanal erfolgt. Dies hat jedoch keine Auswirkung auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

*(Siehe auch Beschreibung des Entwässerungskonzepts in Kap. 5.5.1)*

#### 6.12.2 Wasserdurchlässigkeit von Erschließungsflächen

Die wasserdurchlässige Herstellung privater Erschließungsflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

#### 6.12.3 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedachte Dächer sind aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht zulässig, da durch Regenwassernutzung über private Retentionszisternen, z.B. zur Gartenbewässerung, Schadstoffe in den Boden gelangen könnten.

#### 6.12.4 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wurde die Festsetzung getroffen.

Die Festsetzung soll die Verletzungs- und Tötungsgefahr nachtaktiver Insekten vermindern, welche durch die geforderten Leuchtmittel weniger stark angezogen werden, als durch konventionelle Außenbeleuchtung.

#### 6.12.5 Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

Die Festsetzung erfolgt um Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tö-

tungsverbot“) und nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) auszuschließen.

Sie dient dem Schutz möglicherweise vorhandener, bzw. betroffener mehrjährig nutzbarer Niststätten für Brutvogelarten als auch Sommerquartieren von streng geschützten Fledermausarten (Baumhöhlen oder Unterschlupfmöglichkeiten an den Gebäuden sowie Nester frei- und gebüschbrütender Arten). Die Tötung potenziell anwesender, wenig bis nichtmobiler Jungvögel bzw. -tiere soll vermieden werden.

Mittels der Durchführung der Baufeldfreimachung zu einem naturverträglichen Zeitpunkt ist gewährleistet, dass trotz der Zerstörung von Brutplätzen relevanter Vogelarten die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Auf die „Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag [1] wird verwiesen.

#### 6.12.6 Kleintierdurchlässe

Die Durchlässigkeit für Kleintiere dient den ökologischen Belangen in dem sehr naturnahen Wohngebiet.

### 6.13 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### 6.13.1 Leitungsrechte (LR)

Die Festsetzung schafft die Voraussetzungen für die Unterbringung erforderlicher bestehender und neu zu verlegender Entwässerungsleitungen. Erforderlichenfalls können die Leitungsrechte auch von sonstigen Versorgungsträgern genutzt werden. Somit ist erstmals eine vollumfängliche öffentlich - rechtliche Sicherung der technischen Erschließung im Plangebiet gewährleistet. (vgl. Kap. 5.5 – Technische Erschließung)

### 6.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6.14.1 Pflanzungen – Durchführung und Pflegemaßnahmen

Die Festsetzung dient insbesondere der Sicherung und dem dauerhaften Erhalt der festgesetzten Pflanzgebote.

#### 6.14.2 Pflanzgebot 1 (Pfg1) : Einzelbäume öffentlich

Die Festsetzung dient ökologischen Belangen sowie der Sicherung der für das städtebauliche Konzept relevanten Baumstandorte (Vgl. Kap. 5.3 – Grün- und Freiflächen)

#### 6.14.3 Pflanzgebot 2 (Pfg2): Innere Durchgrünung mit Bäumen (Baugrundstücke)

Die Festsetzung dient der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und bietet Anreize zum Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Vegetation im Sinne des Grün- und Freiflächenkonzeptes. Da geeignete, entwickelte Bestandsbäume gegenüber Neupflanzungen eine erhöhte ökologische Wertigkeit aufweisen sind diese anrechenbar (Vgl. Kap. 5.3 – Grün- und Freiflächen).

#### 6.14.4 Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Private Grünflächen

Die Festsetzung dient der dichten Ein- und Durchgrünung der privaten Grünflächen am westlichen und nördlichen Gebietsrand mit dem Ziel, die ökologischen Qualitäten und das Landschaftsbild dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Sie bietet zudem Anreize zum Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Vegetation. Da geeignete, entwickelte Bestandsbäume gegenüber Neupflanzungen eine erhöhte ökologische Wertigkeit aufweisen sind diese anrechenbar (Vgl. Kap. 5.3 – Grün- und Freiflächen).

#### 6.14.5 Pflanzgebot 4 (Pfg4) Dachbegrünung

Die Festsetzung dient dem Ortsbild und ökologischen Belangen. Erdüberdeckte Garagen sind gegenüber konventionellen, extensiv zu begrünenden Carports und Garagen intensiv zu begrünen, um diese visuell möglichst optimal in das umgebende Gelände zu integrieren und die Dachflächen ggf., z. B. für eine Gartennutzung betreten zu können.

#### 6.15 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen**

Die Festsetzung dient der Herstellung des Straßenkörpers im Zuge des geplanten Ausbaus der bestehenden Verkehrsflächen (vgl. Kap. 5.4. Verkehrserschließung).

Dort wo die bestehenden Straßen und Wegeflächen im Bestand ausgebaut werden, wird deren Höhenlage weitestgehend beibehalten, so dass hier geringere Eingriffstiefen erforderlich sind als in jenen Bereichen in den die Straßenachsen verändert und Grundstücksneuordnungen durchgeführt werden. Die erforderlichen Eingriffstiefen im Planbereich WA<sub>3</sub> sind daher deutlich größer, weil hier in eine bestehende, hügelförmige Geländeerhebung eingegriffen wird. Die festgesetzten Böschungen können zu einem späteren Zeitpunkt, nach Herstellung der Verkehrserschließung, im Zuge der Durchführung der einzelnen Bauvorhaben verändert werden.

## 7 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### 7.1 **Dachgestaltung**

#### 7.1.1 Dachform / Dachneigung

Aufgrund der Fernwirkung der Gebäude und um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und die im Planungskonzept angestrebten „Adlerhorste“ hervor zu heben, werden - in Anlehnung an den baulichen Bestand - als Dachform nur Satteldächer und versetzte Satteldächer in einem mittleren Dachneigungsbereich zugelassen.

Die zulässigen Dachneigungen im WA<sub>3</sub> sind geringer, da dort eine größere Traufhöhe festgesetzt wurde, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Die Maximale Gebäudehöhe (FH<sub>max.</sub> 7.60m) gilt jedoch für das gesamte Plangebiet, der abweichende Dachneigungsbereich berücksichtigt diesen Sachverhalt

Die Hauptfirstrichtung ist dem zu sichernden Bestand entlehnt und soll auch zukünftig beibehalten werden.

Um die durchgrünte und aufgelockerte Struktur des Plangebiets zu erhalten und die Fernwirkung des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen sind zudem Festsetzungen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) getroffen.

Erdüberdeckte Garagen sollen sich soweit in das umgebende Gelände integrieren, dass die nicht sichtbaren Gebäudeteile- insbesondere die Dachflächen mit dem umgebenden Gelände verschmelzen und ggf. auch als Gartenfläche genutzt werden können.

#### 7.1.2 Dacheindeckung

Aufgrund der Fernwirkung der Gebäude sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen orientiert sich am baulichen Bestand der gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Die zulässigen Ausnahmen dienen der Wohnqualität und den Anforderungen des nachhaltigen Umgangs mit Energie.

#### 7.1.3 Dachaufbauten und Einschnitte

Die Festsetzung dient der Sicherung der ortsgestalterischen Einheitlichkeit sowie der landschaftsverträglichen Fernwirkung. Um angemessene Proportionen sicher zu stellen und benachbarte Gebäude zu schützen sind Dachaufbauten nur mit verschiedenen Einschränkungen zugelassen. Die Regelungen entsprechen der städtischen Konzeption der vertikalen Innenentwicklung gemäß der im Plangebiet geltenden Kategorie „Sonstiger

Siedlungsbereich“.

#### 7.1.4 Zwerchhäuser

Vgl. Ziff. 7.1.3

#### 7.1.5 Dachüberstände

Die Festsetzung soll angemessene Gebäudeproportionen gewährleisten und eine Beeinträchtigung der Fernwirkung des Plangebiets vermeiden. An der Traufe sind keine Beschränkungen erforderlich, da große Dachüberstände aus funktionalen Gründen hier weniger wahrscheinlich sind und aufgrund der Lage am Tiefpunkt des Daches weniger störend in Erscheinung treten.

### 7.2 **Fassadengestaltung**

Um negative Fernwirkungen der Hauptgebäude zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grellgefärbte Oberflächen zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien von dieser Regelung ausgenommen.

Die Vorgaben für die Nebengebäude sollen gewährleisten, dass sich diese nicht störend in die nicht Außenanlagen integrieren, und so die Fernwirkung des Plangebiets nicht beeinträchtigen.

### 7.3 **Werbeanlagen**

Die Festsetzungen sind getroffen um das empfindliche Ortsbild zu schützen und das nähere, qualitätsvolle Wohnumfeld nicht durch unangemessen aufdringliche Werbeanlagen zu beeinträchtigen. Auch an Giebelfassaden dürfen die Werbeanlagen deshalb nicht höher angebracht werden, als an den Traufseiten der Gebäude.

### 7.4 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

#### 7.4.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Grünanteil aus. Der daraus resultierende Eindruck der Offenheit und Durchlässigkeit des Landschaftsraumes soll durch die Festsetzung gesichert und gefördert werden.

#### 7.4.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern

Der vorgenannte Eindruck der Offenheit und Durchlässigkeit des Landschaftsraumes soll nicht durch überdimensionierte, die Sicht behindernde Einfriedigungen beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde sind Einfriedigungen in der Höhe begrenzt und von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen, dies dient darüber hinaus der Übersichtlichkeit des Verkehrsraumes zugunsten der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer (z.B. spielende Kinder).

Im Einzelfall können, sofern die Ausnahmeveraussetzungen erfüllt sind, auch höhere Mauern und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze zugelassen werden, wenn Landschaftsbild prägende und nachbarschützende Belange dem nicht entgegenstehen.

#### 7.4.3 Einbindung erdüberdeckter Garagen in das geplante Gelände

An dem festgesetzten möglichen Garagenstandort am Ostrand des Heidewegs weist das natürliche Gelände einen größeren Höhensprung auf, der ungefähr der Garagenhöhe entspricht. Die Garagen am tiefer gelegenen Heideweg greifen in diese Hangsituation ein. Das östlich angrenzende Bestandsgelände im Bereich der zukünftigen neuen Bauplätze hat in etwa das Niveau der zukünftigen Garagendächer, eine Integration ins Gelände mit Begrünung und ggf. auch einer Gartennutzung zugunsten der östlich angrenzend geplanten Wohnbaugrundstücke bietet sich daher an. Das Ortsbild wird hierdurch günstig beeinflusst, da auch eine etwaige, längere Garagenreihe verträglich in das Areal eingefügt werden kann.

### **7.5 Außenantennen**

Eine Vielzahl von Außenantennen könnte das hochwertige Ortsbild deutlich unnötig beeinträchtigen. Da zwischenzeitlich eine Vielzahl technischer Möglichkeiten besteht, elektronische Medieninformationen antennenlos bereitzustellen wurde die Zahl der zulässigen Außenantennen begrenzt.

### **7.6 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.**

Das Plangebiet liegt am Rande der Stadt Leonberg. Aufgrund der peripheren Lage, der großen Entfernung zur nächsten S-Bahn-Station, der insgesamt lockeren Bebauung und der fehlenden fußläufigen Versorgungseinrichtungen ist mit einem hohen Motorisierungsgrad zu rechnen. Darüber hinaus kann auf der verfügbaren öffentlichen Verkehrsfläche Parkraum nur in begrenztem Maß bereitgestellt werden. Um den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten wird von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht und die erforderliche Stellplatzzahl pro Wohneinheit auf 1,5 zu erhöhen.

### **7.7 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke**

Aufgrund der sehr anspruchsvollen Topographie und zur Sicherung der Planung, sind Geländemodellierungen über 1,2 m ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung. Dies gilt gleichermaßen für Aufschüttungen und Abgrabungen zu angrenzenden Grundstücken.

Dadurch können im Einzelfall, sofern die Ausnahmeveraussetzungen erfüllt sind, auch höhere Geländeänderungen zugelassen werden, wenn Landschaftsbild prägende und nachbarschützende Belange dem nicht entgegenstehen.

### **7.8 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen würden das qualitätvolle Ortsbild beeinträchtigen.

### **7.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung dient der Entlastung der bestehenden öffentlichen Mischwasserkanalisation. Vgl. Ziff. 5.5.1 Entwässerung

#### Regenrückhaltezysternen auf den Grundstücken:

Auf den Grundstücken des Entwässerungsbereichs M2 und TM1 sollen zur Entlastung des Kanals im Brombeerweg Rückhaltezysternen auf den Grundstücken vorgesehen werden. Dies ist auf diesen Grundstücken erforderlich, da der Kanal im Brombeerweg, zu dem hin diese Grundstücke aufgrund der Topographie entwässert werden, hydraulisch stark ausgelastet ist und keinen zusätzlichen Zufluss bei einer Neugestaltung der Grundstücke, die i. a. mit einer zusätzlichen Versiegelung verbunden ist, aufnehmen kann. Der spezifische Drosselabfluss von den Zisternen soll 0,3 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener versiegelter Fläche betragen. Das vorzusehende Rückhaltevolumen der Zisterne, das mit einer Zwangsentleerung ausgerüstet sein muss, beträgt 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener versiegelter Fläche.

### **7.10 Ordnungswidrigkeiten**

Die Festsetzung soll die Beachtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen befördern.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Darstellung der Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan "Krähwinkel-Mitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Moni-

toring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

## 8.2 Abgrenzung

Wie bereits oben dargestellt weist der Planbereich eine Fläche von ca. 2,3 ha auf und umfasst. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich. (vgl. Kap. 3.1)

## 8.3 Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet, dessen bauliche Struktur in den Nachkriegsjahren aus einer ursprünglichen Gartenhausnutzung entstanden ist, wird von alten bis mittelalten Gehölzen, Obstbaumbeständen und Gärten geprägt, die früher teilweise Weinbaulich genutzt wurden. Für den Planbereich kennzeichnend ist eine starke Durchgrünung und eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. In südöstlicher und nordwestlicher Richtung unmittelbar an das Plangebiet angrenzend schließt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Leonberg“ (Schutzgebietsnummer 1.15.082; rechtskräftig: 23.04.1987) an. Darüber hinaus liegen innerhalb des Plangebiets Teile von nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotopen: „Hecken- und Hohlweg am Heckenweg“ (Biotop-Nummer 172201152912); „Hecken am Heckenweg NO Leonberg Ramtel“ (Biotop-Nummer 172201152913). (Vgl. Kap. 4.4 – Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse)

Zur Abklärung, ob durch die Überplanung des Gebiets artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG berührt sind, wurden faunistische Bestandserhebungen sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Tatsächlich wurden mehrere Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse) festgestellt. Dennoch kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass trotz der Überplanung des Gebiets, der sog. günstige ökologische Erhaltungszustand der geschützten Tierpopulationen gegeben ist und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden, sofern bestimmte Auflagen und Bedingungen eingehalten werden. Es sind dies:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Für die möglichen Verluste mehrjährig nutzbarer Niststätten als potentielle Nist- und Ruheplätze sind als Ersatz eine entsprechende Anzahl von Vogelnistkästen und Fledermaushöhlen bzw. -bretter aufzuhängen.

Im Einzelnen wird auf die „Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ [1] verwiesen.

## 8.4 Boden (und Altlasten)

Das Plangebiet wird durch den Gipskeuper (km1) als Ausgangsgestein geprägt. Diese besondere Beschaffenheit des Untergrunds (quellfähiger Anhydrit) und die Nähe des Plangebiets zum Engelbergbasistunnel ist bei allen Maßnahmen wie zum Beispiel bei der Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Die Kuppen am Engelberg - so auch im Plangebiet - sind mit Braunerden und Parabraunerden aus lehmigen und tongründigen Fließerden bedeckt, während an den Hängen Pelosole aus Fließerden ausgebildet sind. Nachdem das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und die Böden in der Folge degradiert sind, ist davon auszugehen, dass bis auf die geringe bauliche Nachverdichtung keine negativen Folgen für das Schutzgut „Boden“ resultieren.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt, daher bedarf es diesbezüglich keiner weiteren planerischen Auseinandersetzung. Obwohl das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher hat die Stadtverwaltung zur Absicherung ge-

planter Erkundungs- und Bauarbeiten eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung und das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung wird zu einem späteren Zeitpunkt in das Bebauungsplanverfahren eingespeist.

### **8.5 Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)**

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft des Gipskeupers, einem Kluffgrundwasserleiter mit mäßiger Grundwasserführung.

Im Umgriff des B-Plans liegen keine Quelfassungen oder Trinkwasserschutzgebiete. Die Lage innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg hat keine baulichen Einschränkungen zur Folge, erfordert jedoch die Beachtung von Auflagen z.B. bei der Versickerung von Niederschlagswasser. Dies ist auch wegen der Nähe des Plangebiets zum Engelbergbasistunnel und der besonderen Beschaffenheit des Untergrundes mit quellfähigem Anhydritvorkommen bei der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

### **8.6 Lärm und Luft**

Seit die Bundesautobahn A 81 in den Engelbergbasistunnel verlegt wurde, ist davon auszugehen, dass im Planbereich die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - eingehalten werden. Insofern besteht bzgl. des Verkehrslärmschutzes kein Handlungsbedarf. Störende gewerbliche Anlagen sind im Plangebiet und dessen Umfeld ebenfalls nicht vorhanden, so dass sich auch hieraus kein weiteres Planungserfordernis ergibt.

Aufgrund der vergleichsweise geringen gebietsinternen Verkehre und in Anbetracht der großen Entfernung des Plangebiets zu stark befahrenen Straßen ist das Erreichen oder Überschreiten der in der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit definierten Grenzwerte aktuell und zukünftig nicht zu erwarten. Aus lufthygienischer Sicht bedarf es daher keiner Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen.

### **8.7 Klima**

Aus klimaökologischer Sicht kann dem Plangebiet eine gewisse positive klimaökologische Wirkung zugeordnet werden. Dazu trägt im Wesentlichen die starke Durchgrünung und die lockere Bebauung des Plangebiets bei. Durch die Verbindung zu klimaökologischen Ausgleichsräumen - überwiegend die nach Süden in Richtung der Kernstadt Leonbergs geneigten Hangbereiche – besteht die Möglichkeit von klimaökologischen Wechselwirkungen. Nachdem aber das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, durch den Bebauungsplan nur eine behutsame Nachverdichtung geplant ist und die starke Durchgrünung des Gebiets erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut "Klima" resultieren.

### **8.8 Ortsbild**

Aufgrund seiner starken Durchgrünung und seine exponierte topographische Lage hat das Plangebiet für das Stadt- und Ortsbild von Leonberg eine prägende visuelle Bedeutung. Nachdem der Bebauungsplan aber lediglich eine behutsame bauliche Nachverdichtung innerhalb des Gebiets vorsieht und der Gebietscharakter eines stark durchgrünten Wohngebiets erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung keine negativen Folgen für das Stadtbild ergeben.

## 9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

### 9.1 Städtebauliche Kennwerte

In dem Geltungsbereich mit ca. 23.114 m<sup>2</sup> sind künftig ca. 14.979m<sup>2</sup> Wohnbaufläche ausgewiesen, bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0.20 / 0.25 entspricht dies einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO von 3.044m<sup>2</sup>.

Die zulässige Geschossfläche gemäß §20 BauNVO kann daher, bei einer festgesetzten GFZ von 0.4/ 0.5 maximal ca. 6.066m<sup>2</sup> betragen.

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes können, bei voller Ausschöpfung der zulässigen Wohnungsanzahl maximal ca. 32 Wohneinheiten errichtet werden.

### 9.2 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,50 ha	65 %
Öffentl. Grünflächen	0,05 ha	2 %
Private Grünflächen	0,58 ha	25 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,18 ha	8 %
Flächen für Abfall	30m <sup>2</sup>	0 %
Geltungsbereich des Planes	2,31 ha	100%

## 10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 10.1 Bodenordnung

Zur Neuordnung des Plangebiets sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Hierzu ist die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens vorgesehen.

### 10.2 Kosten

Teile des Plangebietes erhalten in Folge der vorliegenden Planung eine erstmalige verkehrliche Erschließung, die beitragsrechtlich abgerechnet wird. Gleiches gilt für die erstmalige Ver- und Entsorgung der Grundstücke. Für die Anlieger fallen somit Umlegungsbeiträge und Erschließungsbeiträge an.

Die Vermarktung der Neubauplätze erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt über den städtischen Grundstücksverkehr.

### 10.3 Sicherung der Planung

Zur Sicherung der technischen Erschließung jener Grundstücke, die keinen direkten Anschluss an die öffentliche technische Erschließung haben, ist die Sicherung der Ver- und Entsorgung über die Eintragung von Baulasten auf jenen privaten Angrenzergrundstücken erforderlich, die zur Bereitstellung der notwendigen technischen Infrastruktur (Leitungen, Kanäle) herangezogen werden müssen.

### 10.4 Plandurchführung

Das durchgrünte Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung stabilisiert, die vorhandene Wohnnutzung wird gesichert, mittels Nachverdichtung behutsam ergänzt und somit gestärkt. Die öffentliche verkehrliche und technische Infrastruktur wird an den aktuellen Stand der Technik angepasst und städtebaulich geordnet, mit diesbezüglichen Verbesserungen der Rechtssicherheit für die Anlieger. Die Umsetzung der Planziele kann nach der Herstellung der Erschließungsanlagen im Zuge zukünftiger Bauvorhaben erfolgen. Der erschließungsbedingte, geringfügige Eingriff in die Heckenbiotope am südliche Rand des Plangebietes wird im unmittelbaren Anschluss an dieses, außerhalb des

Plangebiets ausgeglichen werden, der entsprechende Antrag auf Ausnahmezulassung wurde von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wird durch die Stadt Leonberg vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorgenommen.

Gemäß §3 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Stadt vom 15. Dezember 1998 mit Änderungen zuletzt vom 22. November 2016 besteht für die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Abwasser anfällt, eine Verpflichtung zum Anschluss und zur Benutzung der für sie bestimmten öffentlichen Abwasseranlagen, sobald diese betriebsfertig hergestellt sind. Wird die öffentliche Abwasseranlage erst nach Errichtung einer baulichen Anlage hergestellt, so ist das Grundstück innerhalb von sechs Monaten nach der betriebsfertigen Herstellung anzuschließen.

## **11 FACHGUTACHTEN**

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachfolgendes Gutachten erstellt:

- [1] Große Kreisstadt Leonberg, Krähwinkel-Mitte, Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag  
*Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol. – Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, Dezember 2016*

## **12 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach und §10 Abs. 4 abgesehen.

## **13 ANLAGE**

9. Berichtigung des Flächennutzungsplans „ Krähwinkel-Mitte-2017“ in Leonberg

HAA / SPS

Stadtplanungsamt

Leonberg, 31.05.2017