



Gemeinde Spiegelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Am Wehr“



Entwurf

Begründung, Stand 05.10.2023

Gemeinde Spiegelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Am Wehr“

Auftraggeber:

Gemeinde Spiegelberg
Herr Bürgermeister Uwe Bossert
Sulzbacher Straße 7
71579 Spiegelberg
Tel. +49 7194 9501-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2172
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de
Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 05.10.2023

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	3
1.	Lage und Beschreibung der Gemeinde Spiegelberg	3
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
3.	Ziele der Planung.....	3
4.	Übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
5.	Plangebiet.....	6
5.1	Lage und Beschreibung	6
5.2	Eigentumsverhältnisse.....	7
5.3	Äußere Verkehrserschließung	7
5.4	Innere Verkehrserschließung und künftige Neuordnung.....	7
5.5	Sicherung der Lauterböschung und des Gewässerrandstreifens	8
5.6	Öffentlicher Personennahverkehr	8
6.	Bebauungsplanverfahren.....	9
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	9
6.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	10
6.3	Rechtsverfahren	10
7.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
7.1	Bestand.....	11
7.2	Pflanzen und Tiere.....	11
7.3	Boden	12
7.4	Wasser.....	12
7.5	Klima, Luft.....	13
7.6	Landschaft	13
7.7	Biologische Vielfalt.....	14
7.8	Fläche	15
7.9	Natura 2000.....	15
7.10	Bevölkerung.....	15
7.11	Kultur- und Sachgüter.....	16
7.12	Emissionen, Abfall und Abwasser.....	16
7.13	Energieverwendung	16
7.14	Umweltpläne	16
7.15	Einhaltung von Immissionsgrenzwerten	17
7.16	Klimaschutz	17
8.	Städtebauliche Zielsetzung.....	17
9.	Flächenberechnung	18
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
1.	Art der baulichen Nutzung	19
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	19

2.	Maß der baulichen Nutzung	19
2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	19
2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	20
2.3	Bezugshöhen.....	20
3.	Bauweise	21
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.	Flächen für Nebenanlagen.....	22
6.	Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen	22
7.	Flächen für Garagen und Carports	22
8.	Öffentliche Verkehrsflächen.....	23
9.	Private Verkehrsflächen.....	23
10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	23
11.	Private Grünflächen	23
12.	Öffentliche Grünflächen	24
13.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
13.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....	24
13.2	Artenschutzmaßnahmen.....	24
13.3	Bodenschutzmaßnahmen	25
13.4	Metallische Oberflächen	25
14.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	25
15.	Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden	26
C.	Örtliche Bauvorschriften.....	27
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	27
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	27
1.2	Dachform und Dachaufbauten.....	27
1.3	Dachdeckung.....	28
2.	Werbeanlagen	28
3.	Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen.....	28
4.	Gestaltung der Freiflächen.....	29
5.	Höhenlage der Grundstücke	30
6.	Stellplatzverpflichtung.....	30
7.	Niederspannungsfreileitungen	31
D.	Fachplanungen und Untersuchungen	32
1.	Artenschutz.....	32
2.	Schallimmissionsgutachten.....	32
E.	Gutachten und Vermessungspläne.....	33
F.	Aufstellung.....	34

A. Planungsvorhaben

1. Lage und Beschreibung der Gemeinde Spiegelberg

Die Gemeinde Spiegelberg liegt im Norden des Rems-Murr-Kreises im Bundesland Baden-Württemberg, knapp 30 Kilometer südöstlich von Heilbronn und knapp 50 Kilometer nordöstlich von Stuttgart entfernt. Spiegelberg gehört der Region Stuttgart und der europäischen Metropolregion Stuttgart an und liegt im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge.

An Spiegelberg grenzen die Gemeinden Aspach und Oppenweiler im Süden sowie Sulzbach an der Murr und Großlarch im Osten innerhalb des Rems-Murr-Kreises an. Die Gemeinde Oberstenfeld im Westen Spiegelbergs gehört dem Landkreis Ludwigsburg, die Städte Beilstein im Westen und Wüstenrot im Norden gehören dem Landkreis Heilbronn an.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 2.822 ha, die zu zwei Dritteln aus Wald besteht. Die Hälfte der etwa 2.100 Einwohner wohnen im Hauptort Spiegelberg. Die andere Hälfte verteilt sich auf die übrigen sechs Teillorte, von denen vier unter 100 Einwohner zählen.

Spiegelberg verfügt als Mitgliedsgemeinde im Naturraum Schwäbisch-Fränkischer Wald über ein attraktives Netz gut ausgebauter Wanderwege und Mountainbike-Strecken. Der Hauptort Spiegelberg entfaltet sich an den Hängen des Lautertals entlang dem Flusslauf der Lauter und ist umschlossen von Landschaftsschutzgebieten.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet „Am Wehr“ mit einer Fläche von ca. 0,79 ha liegt im Hauptort Spiegelberg in südlicher Lage zu einem Seniorenpflegeheim und weist lediglich sechs Bestandsgebäude auf. Ein kleiner Gewerbebetrieb wurde bereits vor über 20 Jahren aufgegeben. Das betreffende Grundstück mit einer Größe von ca. 1.800 m² wurde zwischenzeitlich veräußert und soll ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Auf Grund einer fehlenden verbindlichen Planungsgrundlage ist es nun erforderlich eine entsprechende Rechtsgrundlage zu schaffen und auch die bestehende Wohnbebauung ist hinsichtlich ihrer künftigen baulichen Möglichkeiten zu prüfen.

3. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wehr“ soll das kleine Bestandsgebiet, das im Wesentlichen zwischen den 30er bis 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurde, städtebaulich auf Basis einer Rechtsgrundlage dauerhaft geordnet werden. Die Fläche soll für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Die bestehenden Wohngebäude sollen maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Verlaufs der Lauter und des Gewässerrandstreifens sowie dem angrenzenden Waldgebiet erhalten. Die private Erschließung ist dabei hinsichtlich Ihrer Lage, Kapazität und der öffentlich-rechtlichen Sicherung zu prüfen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 unterliegt die Gemeinde Spiegelberg der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“. Entsprechend der Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans sind die Qualitäten und Vorzüge des Ländlichen Raums im engeren Sinne zu sichern und zu entwickeln. Auch und gerade im Ländlichen Raum im engeren Sinne gilt es daher die Siedlungsentwicklung darauf auszurichten, die vorhandenen Freiräume für freiraumbezogene Nutzungen und Funktionen zu erhalten. Es ist daher auf eine umwelt- und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und Erschließung von Wohnbau- und Gewerbebauflächen hinzuwirken.

Die Abgrenzungen der Raumkategorien und die Zuordnung der einzelnen Städte und Gemeinden zu den jeweiligen Raumkategorien wurden aus dem Landesentwicklungsplan in den für Spiegelberg maßgeblichen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart nachrichtlich übernommen und sind den Gemeinden verbindlich zugeordnet.

Gemäß dem Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ist Spiegelberg ein Kur- und Erholungsort und als „Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt. Spiegelberg erfüllt damit keine zentralörtliche Funktion. Die angemessene Bruttowohnraumdichte beträgt gemäß Regionalplan 50 Einwohner pro Hektar (50 EW/ha).

Der Regionalplan kartiert das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“. Außerdem liegt das Plangebiet direkt an der Lauter, Teile des Plangebiets entlang des Lauterrandbereichs sind im Regionalplan als Überschwemmungsgebiet markiert.



Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 2009 Verband Region Stuttgart

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Sulzbach mit den Gemeinden Sulzbach an der Murr, Spiegelberg und Großerlach wurde am 07.10.2011 genehmigt. Dieser stellt für das Plangebiet eine bestehende gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan „Am Wehr“ wird daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Teilbereiche des Plangebiets entlang dem Ufer der Lauter liegen im Hochwasserrisikogebiet HQ100.

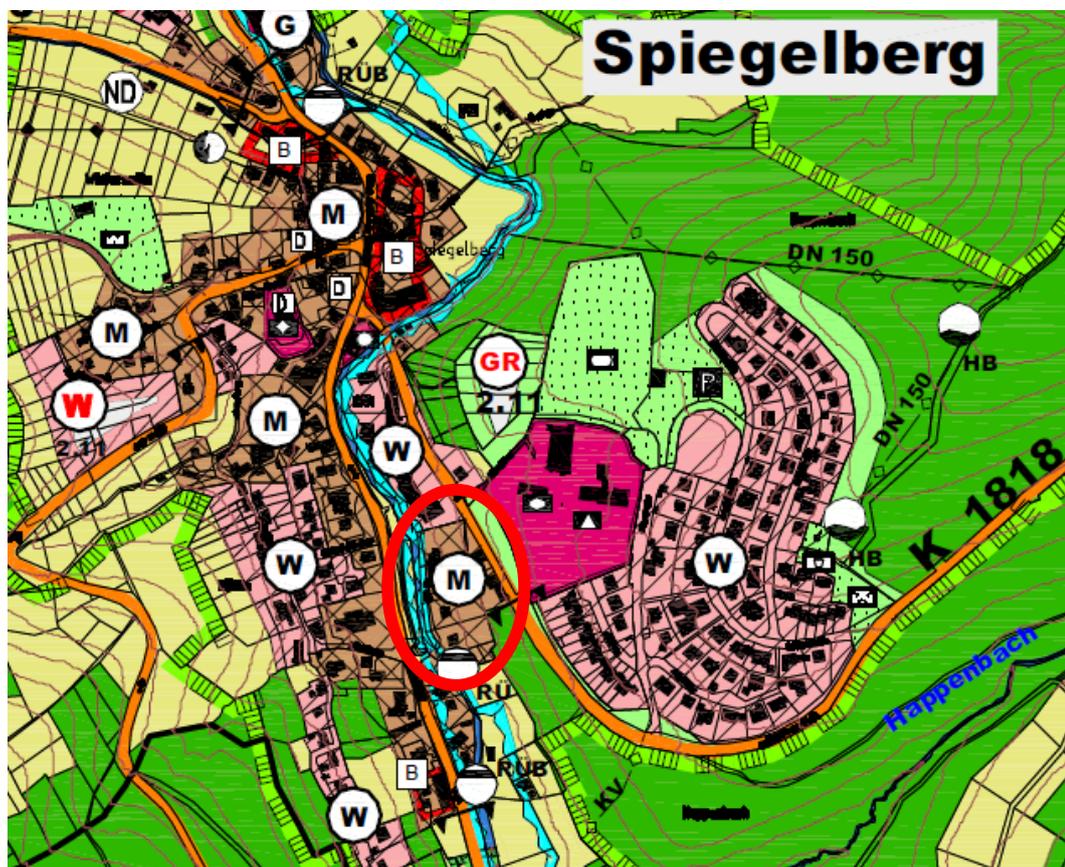


Abbildung 2:

Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Sulzbach

5. Plangebiet

5.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet „Am Wehr“ befindet sich im Hauptort Spiegelberg in verhältnismäßig zentraler Lage und grenzt östlich an die Lauter an. Das kleine Bestandsgebiet weist eine Fläche von ca. 0,79 ha auf und wird im Westen durch den westlichen Böschungsbereich der Lauter und im Norden durch das „Seniorenheim Spiegelhof“ begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet durch die „Großhöchberger Straße“ flankiert und im Süden durch Wiesen und ein Waldgebiet begrenzt. Geprägt ist das Gebiet durch eine starke Hangneigung mit einer Höhendifferenz von ca. 22 Metern, fallend von Osten nach Westen. Die Böschungsoberkante der Lauter liegt auf einer Höhe von ca. 315 m ü. NHN.

Das gesamte Gebiet wurde in den 1930er bis 1950er Jahren bebaut. Das Baugebiet befindet sich überwiegend in einem baujahrestypischen Zustand. Ein kleiner Gewerbebetrieb auf dem nördlichsten Flurstück wurde bereits vor über 20 Jahren aufgegeben. Bei den restlichen Gebäuden handelt es sich um kleine Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten.



Abbildung 3: Gebietsabgrenzung mit Orthophoto, ca. 0,79 ha

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Die private Erschließungsstraße sowie die Brücke über der Lauter befinden sich in Gemeinschaftseigentum der Anlieger. Das nördliche Grundstück mit dem aufgegebenen Gewerbebetrieb befindet sich mittlerweile im Eigentum eines Investors, der an einer Entwicklung des Grundstücks mit 12 - 14 Wohneinheiten interessiert ist.

5.3 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird überörtlich über die östlich liegende Sulzbacher Straße (L 1066) erschlossen. Somit ist das Plangebiet gut über das südlich gelegene Kleinzentrum Sulzbach an das Mittelzentrum Backnang angeschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine süd-westlich gelegene Brücke über die Lauter, die sich in Privateigentum befindet und derzeit eine Überfahrtsbeschränkung von 7,5 Tonnen aufweist.

5.4 Innere Verkehrserschließung und künftige Neuordnung

Im Zuge der Grundlagenermittlung für den Bebauungsplan „Am Wehr“ wurde die bestehende grundbuchrechtliche Sicherung von ca. 3,0 Meter Breite für die gemeinsame private Erschließung vor Ort eingemessen und zur Besichtigung markiert.

Es hat sich herausgestellt, dass die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort wenig mit den eingetragenen Rechten und den dazu gebildeten Flurstücken gemeinsam haben. Zum einen befinden sich private Grundstücke zum Teil im Gewässerbereich der Lauter sowie das grundbuchrechtlich gesicherte Fahrrecht für die Anlieger teilweise im Böschungsbereich, der nicht befahrbar ist. Die tatsächlich asphaltierte Fläche ist teilweise deutlich ausgedehnter als das gesicherte Fahrrecht, so dass vor Ort der Eindruck entsteht, dass die überfahrbare Fläche großzügig bemessen ist. Die rechtlich gesicherte Breite von 3,0 Metern lässt aber nicht einmal den sicheren Begegnungsverkehr von einem PKW mit Fußgänger oder Fahrradfahrer zu. Auf Grund einer fehlenden Wendemöglichkeit und der Länge des bestehenden Stiches ist die Befahrung mit Fahrzeugen der Abfallentsorgung derzeit nicht möglich. Wegen der Tonnagebeschränkung der Brücke ist auch die Befahrung durch Rettungskräfte derzeit nur sehr eingeschränkt möglich.

Für die geplante Bebauung des Grundstücks Am Wehr 10 mit 12 bis 14 Wohneinheiten ist eine künftige Neuordnung der privaten Erschließung vorgesehen mit einer Wendeanlage auf dem Grundstück Am Wehr 10, die allen Anliegern dienen soll. Soweit dies auf Grund der Gegebenheiten möglich ist, soll die Privatstraße Am Wehr künftig mit einer Breite von 5,0 Metern öffentlich-rechtlich gesichert sowie das Brückenbauwerk geprüft und baulich soweit Instand gesetzt werden, dass die Tonnagebeschränkung entfallen oder zumindest deutlich nach oben gesetzt werden kann.

5.5 Sicherung der Lauterböschung und des Gewässerrandstreifens

In Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, Fachbereich Oberirdische Gewässer und Abwasser, wurde abgestimmt, dass im Bereich von Bestandsmauern am Rande des Wasserlaufs der Gewässerrandstreifen in 5,0 Meter Breite ab dieser Mauer gemessen wird und in Bereichen ohne Mauer die Böschungsoberkante zur Maßabtragung gilt.

Des Weiteren wurde abgestimmt, dass bestehende Asphaltflächen Bestandschutz aufweisen, soweit keine bauliche Veränderung stattfindet. Außerdem dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens keine losen Gegenstände gelagert werden.

Die Neuordnung der privaten Verkehrsfläche wird dahingehend gesichert, dass bisher nicht asphaltierte Flächen Richtung der Lauter, selbst wenn sie innerhalb der derzeitigen öffentlich-rechtlichen Sicherung liegen, künftig nicht zusätzlich in Anspruch genommen werden können.

Die Bestandseinmessung sowie die derzeitige rechtliche Situation sind im Bebauungsplanentwurf „Am Wehr“ vom 05.10.2023 übernommen. Der Bebauungsplan wird auf Grund der umfangreichen Eintragungen zur besseren Lesbarkeit im Maßstab 1:250 dargestellt.

5.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Spiegelberg ist über die zwei Buslinien 385 und 386 an den Bahnhof in Sulzbach angebunden. Die Bushaltestelle „Sulzbacher Straße“ liegt etwa 200 Meter nordwestlich des Plangebiets an der Ortsdurchfahrt.

- Linie 385 Sulzbach (M) – Spiegelberg inkl. Teilorte – Wüstenrot
- Linie 386 Sulzbach (M) – Spiegelberg – Spiegelberger Teilorte

Auf Grund der Nähe des Plangebiets zur Bushaltestelle besteht für einen weiteren Ausbau des ÖPNV keine Veranlassung.

6. Bauungsplanverfahren

6.1 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der Geltungsbereich des Bauungsplans „Am Wehr“ umfasst eine Fläche von ca. 0,79 ha und beinhaltet die Flurstück Nrn. 1082 (Lauter, Teilfl.), 97/1 (Teilfl.), 87/2 (Teilfl.), 1104/3, 1104/4, 1104/5, 1104/6, 1104/7, 1104/10, 1104/12, 1104/13, 1104/15, 1104/16, 103/3, 1103/4.

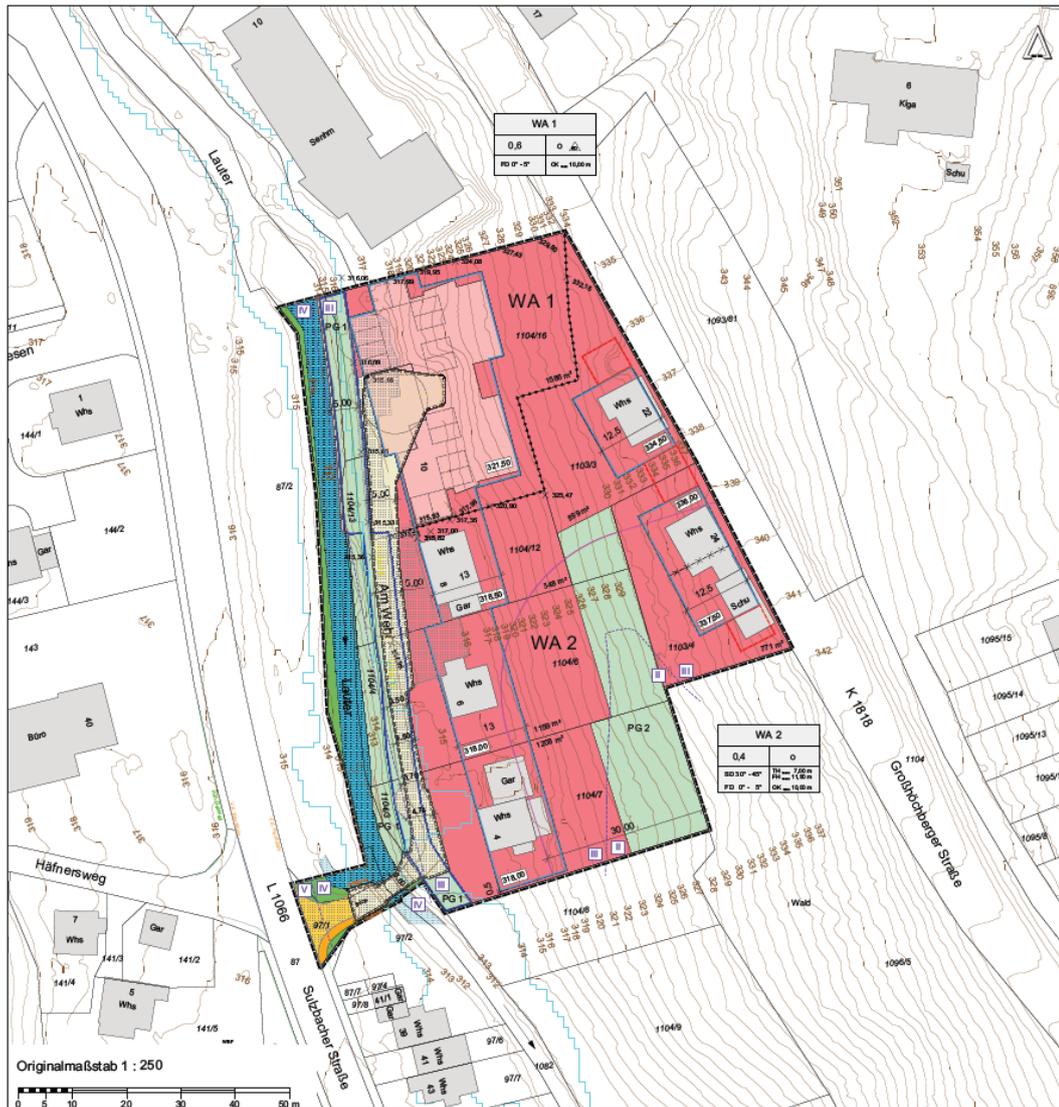


Abb. 4: Abgrenzung Geltungsbereich Bauungsplan Wohngebiet „Am Wehr“

6.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

Demnach kann die zuständige Untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) die Bauvorhaben bisher nur nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB), dem Einfügen in die Umgebung, beurteilen und genehmigen. Ein Vorhaben ist danach zulässig, wenn es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Gestalterische Aspekte, wie z. B. die Dachform, Dachaufbauten etc. spielen zur Beurteilung nach § 34 BauGB keine Rolle, da diese ausschließlich in der Landesbauordnung Baden-Württemberg rechtlich verankert sind. In der Regel sind gestalterische Festsetzungen ebenso wie z. B. eine Stellplatzsatzung Bestandteil eines Bebauungsplans und werden über den § 74 der LBO (Örtliche Bauvorschriften) geregelt.

6.3 Rechtsverfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan „Am Wehr“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und die Gebietsgröße lediglich ca. 0,79 ha beträgt.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a wird von einer Umweltprüfung abgesehen und Eingriffe gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Allerdings müssen die Umweltbelange nach § 1 (6) 7 BauGB auch in diesem Verfahren in der Abwägung beachtet werden. Das bedeutet insbesondere, dass unnötige Beeinträchtigungen vermieden werden sollen. Außerdem sind Belange des Artenschutzes, des gesetzlichen Biotopschutzes und des Umweltschadensrechtes, die nicht der bauplanungsrechtlichen Abwägung zugänglich sind, zu beachten. Die Belange werden in diesem Verfahren wie folgt berücksichtigt.

7.1 Bestand

Das Gebiet liegt an einem steilen westexponierten Hang mit durchschnittlich 40 % Gefälle. Den geologischen Untergrund bilden Untere Bunte Mergel (Steigerwald-Formation). Daraus entstanden Pelosol-Braunerden aus Fließerden, die insbesondere im mittleren Hangbereich noch erhalten sein können, im Bereich der Bebauung im Westen und Osten durch Umlagerung, Austausch und Verdichtung hingegen durch Siedlungsboden ersetzt wurden. Als Vegetations- und Nutzungstypen befinden sich in dem Gebiet im Westen die Lauter mit ihren Uferstrandstreifen (Gehölzstreifen u. a. mit Erle, Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Hasel, Hartriegel, Kirschlorbeer, Hundsrose, Liguster, runzelblättrigem Schneeball), daran angrenzend eine Erschließungsstraße, im Westen und Osten mehrere Wohngebäude mit angrenzenden Gärten und im Nordwesten ein leerstehendes Gewerbegebäude mit flächigem Gebüsch (u. a. Hasel, Hartriegel, Brombeere).

7.2 Pflanzen und Tiere

Der Uferstrandstreifen hat eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Gebüschfläche auf dem Gewerbegrundstück hat eine mittlere Bedeutung, die Lauter hat als Bachabschnitt mit sehr stark veränderter Gewässerstruktur ebenso wie die Gartenflächen eine geringe bis mittlere und die bebauten und versiegelten Flächen haben eine sehr geringe Bedeutung.

Bei der Neubebauung der Fläche werden die bestehenden Vegetationsflächen größtenteils zerstört, wodurch geringe bis mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

Im Zuge der Bebauung können außerdem Tierfallen (z. B. Schächte) entstehen und durch Beleuchtungseinrichtungen optische Beeinträchtigungen für Insekten verursacht werden, durch die sie in ihrer Orientierung gestört werden.

Die Beeinträchtigungen werden gemindert durch die im Bebauungsplan festgesetzte

- Pflanzung von 1 hochstämmigen Obstbaum oder standortheimischen Laubbaum pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche,
- 75 %ige Begrünung entstehender Flachdachflächen mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm,

- Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben, nicht nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlen und nur zu den erforderlichen Mindestzeiten betrieben werden

und die Beachtung des Hinweises, dass

- alle baulichen Anlagen so zu gestalten sind, dass keine Tierfallen entstehen.

7.3 Boden

Die Pelosol-Braunerden haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen, der veränderte Siedlungsboden hat nur eine geringe Bedeutung.

Durch die geplante Bebauung werden bisher offene Bodenflächen versiegelt und können weitere Flächen durch Umlagerung oder Verdichtung beeinträchtigt werden, was zu geringen oder mittleren bis hohen Beeinträchtigungen führt.

Die Beeinträchtigungen werden gemindert durch die im Bebauungsplan festgesetzte

- fachgerechte Wiederherstellung oder Rekultivierung von durch den Baustellenbetrieb verdichteten nicht bebauten Böden

und die Beachtung der Hinweise, dass

- in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen Bodenverdichtungen zu vermeiden sind,
- bei allen Baumaßnahmen humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt in Mieten mit Schütthöhen von max. 2,0 m und Schutz vor Vernässung zu lagern sind.
- auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenversiegelungen und Bodenbelastung auf das notwendige bzw. unvermeidbare Maß zu beschränken ist.
- Bodenaushub, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen und überschüssiger Bodenaushub zu vermeiden ist.

7.4 Wasser

Die Flächen über den Unteren Bunten Mergeln haben auf Grund der schlechten Wasserdurchlässigkeit eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die Lauter und ihr 5 m breiter Gewässerrandstreifen haben als Oberflächengewässer eine hohe Bedeutung.

Durch die geplante Bebauung werden teilweise bisher offene Flächen versiegelt und können weitere Flächen durch Verdichtung beeinträchtigt werden, was zu geringen Beeinträchtigungen führt.

Durch Baumaßnahmen im Gewässerrandstreifen können hohe Beeinträchtigungen für das Fließgewässer entstehen.

Die Beeinträchtigungen werden gemindert bzw. vermieden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan

- zur fachgerechten Wiederherstellung oder Rekultivierung von durch den Baustellenbetrieb verdichteten nicht bebauten Böden
- zum Erhalt der standortgerechten Gehölzvegetation an der Lauterböschung und im Gewässerrandstreifen
- für ein Fahrrecht im Gewässerrandstreifen nur im Bereich der bereits bestehenden Erschließung

und die Beachtung des Hinweises, dass

- in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen Bodenverdichtungen zu vermeiden sind.

7.5 Klima, Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wurde das Gebiet (vor dem Bau des nördlich angrenzenden Seniorenheims) überwiegend als Freiland-Klimatop mit ungestörtem stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, mit starker Frisch-/Kaltluftproduktion eingestuft. Falls der Bau des Seniorenheims eine Veränderung der Einstufung bewirkt hätte, würde es sich nun um ein Gartenstadt-Klimatop mit geringem Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind handeln. Als nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsfläche, deren Kaltluft dem Lautertal folgend von der Siedlung wegfließen würde, hätte das Gebiet als Freiland-Klimatop eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima, als Gartenstadt-Klimatop eine geringe Bedeutung. Auf Grund der vorhandenen Gehölze hat es eine mittlere Bedeutung für die lokale Lufthygiene.

Nach der Bebauung würde das Gebiet eher als Gartenstadt-Klimatop eingestuft, wodurch höchstens geringe Beeinträchtigungen entstehen. Durch die Entfernung vorhandener Gehölze entstehen mittlere Beeinträchtigungen für die Lufthygiene.

Die Beeinträchtigungen werden gemindert durch die im Bebauungsplan festgesetzte

- Pflanzung oder Erhalt von 1 hochstämmigen Obstbaum oder standortheimischen Laubbaum pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche,
- 75 %ige Begrünung entstehender Flachdachflächen mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm.

7.6 Landschaft

Die bebauten Flächen haben eine sehr geringe Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild, die Gebüsch- und Gartenflächen haben eine mittlere Bedeutung. Allerdings wird das Gebiet durch die Gehölzflächen an der Lauter und an dem westlich liegenden Lauterkanal von öffentlich zugänglichen Flächen optisch stark abgeschirmt. Auch deshalb haben die Gehölzflächen an der Lauter eine hohe Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Durch die Neubebauung der Fläche werden optisch abgeschirmte Vegetationsflächen mit mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen, wodurch geringe Beeinträchtigungen entstehen.

Die Beeinträchtigungen werden gemindert durch den im Bebauungsplan festgesetzten

- Erhalt der standortgerechten Gehölzvegetation an der Lauterböschung und im Gewässerrandstreifen

7.7 Biologische Vielfalt

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnenden Vogelarten und der Zauneidechse aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im potenziellen Eingriffsbereich nicht auszuschließen ist. Generell können bei der Rodung von Gehölzen während der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) Individuen brütender Vögel verletzt werden und kann bei Neubauten das Risiko für Vogelschlag durch Glasfronten erhöht werden.

Beeinträchtigungen werden vermieden indem

- Die Rodung von Bäumen, Hecken und Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig ist.
- für jeden Bauantrag folgende, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmte, Untersuchungen zur Erfassung geschützter Arten durchgeführt werden:

Abbildung 1: Empfohlener Untersuchungsumfang geschützter Artengruppen

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Brutvögel	Kontrolle auf Nistbäume 3 x Sichtbeobachtungen, Verhören 2 x Überprüfung der Gebäudebrüterpopulation durch Ausflugskontrollen	Mai bis Ende Juni	Mitte Mai
Fledermäuse	Nachsuche nach Höhlenbäumen Gebäudeüberprüfung 2 x Ausflugskontrollen	laubfreie Zeit Mai – Juli Mai – Juli	Ende März Juni Juni
Eidechsen	5 Begehungen - Erfassung geeigneter Habitatstrukturen - Kontrolle dieser Strukturen	März – September	April

(Quelle: Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zum Bebauungsplan „Am Wehr“, 71579 Spiegelberg (bhm, 2023))

Wenn dabei geschützte Arten nachgewiesen werden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

- für Verglasungen kein stark spiegelndes Glas verwendet wird. Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge sind durch Verwendung von halbtransparentem Material oder von geeigneten flächigen Markierungen für Vögel sichtbar zu machen.

Und die Beachtung der Hinweise

- auf geeignete Möglichkeiten zur Gestaltung von Glasflächen zur Vermeidung von Kollisionen für Vögel in der Veröffentlichung „Schweizerische Vogelwarte Sempach (HRSG 2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“
- dass alle baulichen Anlagen so zu gestalten sind, dass keine Tierfallen entstehen.

7.8 Fläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die bauliche Entwicklung der Grundstücke mit bestehenden Wohngebäuden entspricht mit einem Wert von 0,4 dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten. Für das bisherige Gewerbegrundstück wird hingegen auf Grund der terrassenförmigen Bauweise und für die Bereitstellung der Wendeanlage am Ende der privaten Erschließungsstraße eine GRZ von 0,6 festgelegt.

7.9 Natura 2000

FFH-Gebiet

Die nächsten Natura 2000-Gebiete sind Teilflächen des FFH-Gebietes „Löwensteiner und Heilbronner Berge“, die mindestens 1,9 km westlich und östlich des Plangebietes liegen.

Aufgrund der Entfernung sind durch die beabsichtigte Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten.

FFH-Lebensraumtypen

FFH-Lebensraumtypen sind durch die Planung nicht betroffen.

7.10 Bevölkerung

Eine Untersuchung zu den Schallimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete durch den Verkehr auf der westlich liegenden Sulzbacher Straße und der östlich liegende Großhöchberger Straße überschritten wird, allerdings nicht so weit, dass die Nutzung der Freibereiche beeinträchtigt wird.

Durch das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen der Neubebauung sind keine relevanten Erhöhungen des Verkehrslärms in der Nachbarschaft zu erwarten.

Um im Gebiet Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu vermeiden, sind an den Gebäuden geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

7.11 Kultur- und Sachgüter

Boden- oder Baudenkmale sind auf der Fläche nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Kommune anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

7.12 Emissionen, Abfall und Abwasser

Von den zulässigen Gebäuden sind keine zusätzlichen problematischen Schadstoff-Emissionen zu erwarten.

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt durch die Abfallwirtschaft Rems-Murr des Rems-Murr-Kreises.

Das Abwasser wird zur örtlichen Kläranlage im Lautertal geleitet, wo es gereinigt wird und in die Lauter gelangt.

7.13 Energieverwendung

Die jährliche Sonneneinstrahlung, die für die solare Erzeugung von Wärme und Strom genutzt werden kann, beträgt im Plangebiet 1101 – 1110 kWh. Die Installation von Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen auf Neubauten ist im Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) festgelegt und ist ggf. mit der festgesetzten Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Photovoltaikanlagen sowie solarthermische Anlagen sind auf den Dachflächen zulässig, wenn sie die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Schutz der Flachdachbegrünung und zur gestalterischen Integration in Satteldachflächen berücksichtigen.

Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden sind die Untergrundverhältnisse bis zu einer Tiefe von 200 m hydrogeologisch günstig. Bei größeren Bohrtiefen werden die Untergrundverhältnisse wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung hydrogeologisch ungünstig und machen Einzelfallprüfungen erforderlich.

7.14 Umweltpläne

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund (LUBW) enthält keine Vorschläge zur Landschaftsentwicklung im Bereich des Baugebietes.

7.15 Einhaltung von Immissionsgrenzwerten

Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Betrieb der zulässigen Gebäude Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

7.16 Klimaschutz

Auf Grund der Bauweise nach aktuellen Anforderungen an die Wärmedämmung und der gesetzlich vorgeschriebenen Installation von Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen auf Neubauten nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) ist nicht zu erwarten, dass die in dem Gebiet errichteten Gebäude große Mengen an Treibhausgasen ausstoßen werden. Zudem bewirken die Festsetzung von Dachbegrünung und Baumpflanzungen eine Nutzung von Kohlendioxid im Lauf der Photosynthese der Pflanzen.

Die Festsetzung von Dachbegrünung und Baumpflanzungen bewirkt auch eine Kühlung der Gebäude und Umgebung und die Baumpflanzungen auch eine Beschattung unter ihrer Krone.

8. Städtebauliche Zielsetzung

Für das ca. 0,79 ha große Plangebiet sollen planungsrechtlich strukturierte und einheitliche Voraussetzungen für Umbaumaßnahmen und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sowie für mögliche Neubebauungen unter den Aspekten zeitgemäßer Wohnverhältnisse geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Gebietes gesichert werden. Insbesondere die Lauer mit ihren Böschungsbereichen soll gesichert werden, hier sind keine baulichen Eingriffe oder Veränderungen vorgesehen. Für die bestehende Bebauung gilt Bestandschutz.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird der geplanten Wohnbebauung anstelle eines aufgelassenen Gewerbebetriebes Rechnung getragen. Auf Grund der privaten Erschließung werden lediglich Wohngebäude zugelassen.

Die topographische Besonderheit ist die Westhanglage mit ca. 22 m Höhenstaffelung von Ost nach West. Das Gefälle ist besonders stark im Norden des ehemaligen Gewerbebetriebs Am Wehr 10 ausgeprägt. Die nun geplante Bebauung Am Wehr 10 soll behutsam in den Hang gestaffelt werden um einerseits den erforderlichen Aushub so gering wie möglich zu halten, andererseits ergibt sich ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild, das zwischen dem nördlich gelegenen Seniorenheim und der südlich gelegenen Bestandsbebauung vermittelt. Um die Höhe möglichst gering zu halten sind hier begrünte Flachdächer vorgesehen.

Die südlichen Bestandsgebäude Am Wehr 4, 6 und 8 sollen rechtssicher erweiterte Baumöglichkeiten für die Zukunft erhalten, hier werden 13 Meter tiefe Baustreifen in den westlichen Grundstücksbereichen festgelegt, in denen sich die Topographie abflacht. Gleichmaßen ist der Waldabstand zum südöstlichen gelegenen gemeindeeigenen Wald möglichst umfassend zu berücksichtigen und

im Osten die HQ-100-Fläche, die insbesondere beim Gebäude Am Wehr 4 annähernd bis zur westlichen Baugrenze reicht. Für diese Gebäude sowie für die beiden Gebäude entlang der Großhöchberger Straße besteht die Wahl zwischen Flachdach- und Satteldachausführung.

Eine weitere Herausforderung stellen die tatsächlichen naturräumlichen und erschließungstechnischen Gegebenheiten dar, die den Flurstückzuschnitten sowie den eingetragenen privaten Überfahrtsrechten nicht entsprechen. Nach umfangreicher Recherche und Vermessung sowie Abstimmungen mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis wurde eine Neuordnung vorgesehen, so dass alle Eigentümer von erweiterten Möglichkeiten für die Anfahrbarkeit von Rettungskräften, Müllentsorgung, Baustellenverkehr und Anliegerverkehr profitieren, insbesondere durch die Wendeanlage, die auf dem Grundstück Am Wehr 10 im Zusammenhang mit der Neubebauung zugunsten aller Anlieger vorgesehen ist.

9. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Wehr“ umfasst eine Fläche von ca. 0,79 ha mit folgender Unterteilung:

Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 0,79 ha	
Wohnbaufläche (WA)	ca. 0,52 ha	= 66 %
Öffentliche Erschließungsfläche	ca. 0,01 ha	= 1 %
Private Erschließungsfläche	ca. 0,07 ha	= 9 %
Wasserfläche Lauter	ca. 0,05 ha	= 6 %
Private Grünfläche	ca. 0,13 ha	= 17 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	= 1 %
Gesamt	0,79 ha	= 100,0 %

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird der geplanten Wohnbebauung anstelle eines aufgelassenen Gewerbebetriebes sowie der bestehenden Wohnbebauung Rechnung getragen. Auf Grund der privaten Erschließung und zur Schaffung von Wohnraum werden lediglich Wohngebäude zugelassen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung so zu bestimmen, dass insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden kann.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt und überschreitet damit den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

Die topographische Besonderheit des Gebiets liegt in der Westhanglage mit ca. 22 m Höhenstaffelung von Ost nach West. Das Gefälle ist besonders stark im Norden des ehemaligen Gewerbebetriebs Am Wehr 10 ausgeprägt. Die nun geplante Bebauung Am Wehr 10 soll behutsam in den Hang gestaffelt werden.

Außerdem wird auf dem Grundstück Am Wehr 10 eine private Wendeanlage für das gesamte Plangebiet hergestellt. Die Festsetzung der Privatstraße außerhalb des Baufensters sowie die private Grünfläche zur Sicherung der Böschung der Lauter bzw. des Gewässerrandstreifens verkleinern zunächst das Baugrundstück des Grundstücks Am Wehr 10 hinsichtlich der Bemessung der Grundflächenzahl.

Zur Herstellung der geplanten Bebauung mit der Staffelung in den Hang auf Grund der steilen Topographie sowie zur Herstellung der privaten Erschließung und der Festsetzung der privaten Grünfläche wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

WA 2

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO auf den Orientierungswert 0,4 für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit sollen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen effizient genutzt werden können.

Auf Grund der Berücksichtigung des Waldabstandes, der HQ-100-Linie sowie der im Westen flacheren Topographie für eine vertikal aufgehende Bebauung ist hier die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 für die ausgewiesenen Baustreifen und Baufenster ausreichend.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen dienen der verträglichen Einbindung des Wohngebiets in das Orts- und Landschaftsbild unter der Gewährleistung der erforderlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Gebäude mit Flachdach

Als maximale Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden mit Flachdach gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Attika (OK) des obersten Geschosses. Oberhalb der Bezugshöhe werden mit 10,0 Metern Gebäudehöhe drei Flachdachgeschosse ermöglicht.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximale zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 Meter überschritten wird. Damit soll der erforderliche Spielraum für technische Anlagen eingeräumt werden.

Gebäude mit Satteldach

Bei Gebäuden mit Satteldach gelten die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die zulässige Traufhöhe von 7,00 Metern soll zwei Vollgeschosse und einen kleinen Kniestock im Dachgeschoss ermöglichen. Die Firsthöhe von 11,50 Metern soll bei einer Gebäudetiefe von bis zu 13,00 Metern zu einer Dachneigung zwischen 30° und 45° führen.

Anlagen für regenerative Energien

Um die Nutzung von Anlagen für regenerative Energien zu fördern, sind diese von den maximal festgesetzten Höhenbegrenzungen ausgenommen.

2.3 Bezugshöhen

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäude werden damit an die topographischen Gegebenheiten und Erschließung angepasst.

Werden Grundstücke abweichend von bestehenden oder künftigen Grundstücksgrenzen gemäß Planeinschrieb geteilt oder zusammengefasst, sind die Bezugshöhen auf Basis der festgesetzten Bezugshöhen sowie der Erschließungsseiten an den Gebäudemittelpunkten zu interpolieren. Bei entsprechendem Geländeverlauf können sie für Doppelhäuser und Hausgruppen gestaffelt werden. Diese Festsetzung soll ein zu starres Festhalten an den Bezugshöhen vermeiden, wenn die Möglichkeit genutzt wird, die Grundstücke in Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke aufzuteilen. Insbesondere die Bezugshöhen der Baufenster entlang der Großhöchberger Straße, die mit dem Hang fallen, sollen hiermit der Topographie und der Straßenhöhe entsprechend angepasst werden können.

Auf Grund der Topographie und der Bestandssituation ist die Festlegung der EFH frei planbar, die Bezugshöhen stellen lediglich die Basis für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen dar.

3. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind die gesetzlichen Grenzabstände nach § 5 LBO einzuhalten, die höchstzulässige Gebäudelänge beträgt 50 Meter.

WA 1

Auf Grund der topographischen Situation sind hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll die geplante Bebauung auf dem Grundstück Am Wehr 10 ermöglicht werden.

WA 2

Im Bereich WA 2 sind derzeit keine Veränderungen geplant. Um künftig möglichst viel Planungsspielraum zu überlassen, sind hier Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, diese gelten nur oberirdisch. Damit wird einerseits die gewünschte städtebauliche Ordnung gesichert und andererseits der erforderliche Spielraum und Flexibilität für die Gebäudeplanungen gewährleistet. Unterirdische Gebäudeteile werden dennoch auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Unterirdische Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung beträgt 0,4 Meter, hiervon ausgenommen sind Terrassen. Mit dieser Festsetzung werden Tiefgaragen auch außerhalb von Baugrenzen und Baulinien zugelassen, um eine wirtschaftliche Planung zu ermöglichen.

In WA 1 liegt bereits eine Planung vor, die mit einem entsprechenden Baufenster gesichert wird.

In WA 2 entlang der Straße Am Wehr wurde über die Grundstücksgrenzen hinweg ein Baustreifen gebildet. Dadurch wird eine flexible Grundstücksaufteilung auch für spätere Veränderungen gewährleistet und Grenzgaragen können in den Abstandsflächen errichtet werden.

Entlang der Großhöchberger Straße wurde zwei einzelne Baufenster gebildet, die dem Gefälle des Straßenverlaufs Rechnung tragen sollen und eine zu massive Bebauung im obersten Hangbereich vermeiden soll.

Für eine flexiblere Nutzung der Gärten kann pro Grundstück die Errichtung einer Terrassenüberdachung bis zu 20 m² Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die untere Baurechtsbehörde entscheidet über die Zulassung im Einzelfall. Ein Anspruch auf Zulassung besteht nicht. Sofern eine Terrassenüberdachung zugelassen wird, hat diese aus gestalterischen Gründen einen Abstand zu den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten.

5. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie als Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20 m³ beabsichtigt sind, nicht zulässig, um durchgängige und qualitativ hochwertige Freiräume und die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Pro Grundstück kann ein Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO als Nebenanlage (z. B. eine Geschirrhütte) bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen werden. Die untere Baurechtsbehörde entscheidet über die Zulassung im Einzelfall. Ein Anspruch auf Zulassung besteht nicht. Sofern eine Geschirrhütte zugelassen wird, hat diese aus gestalterischen Gründen einen Abstand zu den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten.

Im Gewässerrandstreifen der Lauter sind Nebenanlagen zur Einhaltung des Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich unzulässig.

6. Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Flachdächern errichtet werden, sind ohne gestalterische Einschränkungen über der Dachbegrünung zulässig. Die Funktion der Dachbegrünung darf dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Dies liegt in der Eigenverantwortung der Bauherren.

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Satteldächern errichtet werden, sind mit gleicher Neigung in die Dachflächen zu integrieren oder abstandsfrei auf diesen aufzubringen, um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

7. Flächen für Garagen und Carports

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dort zulässig, wo sie gemäß Planzeichnung besonders ausgewiesen sind.

Mit diesen Festsetzungen sollen durchgängige und hochwertige Freiräume sowie eine Durchgrünung des Gebiets gewährleistet und gesichert werden.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist unverbindlich und kann verändert werden.

Für die Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich.

9. Private Verkehrsflächen

Die erforderliche Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltspflicht obliegt den Eigentümern und nicht der Gemeinde Spiegelberg. Die Nutzung erfolgt auf eigene Gefahr.

Die private Verkehrsfläche ist für Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung, Baustellen- und Lieferverkehr sowie für die weitere Gebietsandienung für eine störungsfreie Gebietserschließung zur Verfügung zu stellen und freizuhalten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Neuordnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist für die erforderliche Gebietserschließung öffentlich-rechtlich zu sichern.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen dürfen zugunsten einer störungsfreien Nutzung nicht als Lagerflächen genutzt werden. Baum- und Strauchpflanzungen sind im Bereich von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht zulässig.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen sind für erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen zugunsten von Leitungsträgern jederzeit zugänglich zu halten.

11. Private Grünflächen

Private Grünfläche 1 (PG 1)

Es handelt sich um den Böschungsbereich der Lauter sowie um die nicht versiegelten Bereiche des Gewässerrandstreifens gemäß Planeinschrieb.

Zur Einhaltung des Wasserhaushaltsgesetzes sowie zur Sicherung des Uferrandstreifens mit seiner hohen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind die bestehenden standortgerechten Bäume und Sträucher zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für diejenigen standortgerechten Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie die Nutzung als Lagerfläche, ist unzulässig.

Der Umgang mit und der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

Private Grünfläche 2 (PG 2)

Private Grünflächen sind zur Sicherung qualitativ hochwertiger Freiräume und der Durchgrünung des Gebiets als naturbelassene Flächen zu erhalten oder als Gartenflächen bzw. mit Pflanzenwuchs anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sowie die Anlage versiegelter Flächen sind daher unzulässig.

12. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die westliche Lauterböschung sowie die flankierende Begrünung im Zufahrtsbereich zum Plangebiet dienen der Sicherung des westlichen Uferrandstreifens sowie der Gestaltung der Gebietszufahrt.

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

13.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen planungsrechtlich festgesetzt.

13.2 Artenschutzmaßnahmen

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist die Rodung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

Bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden muss zuerst von Fachleuten überprüft werden, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen oder Eidechsen betroffen sind. Gegebenenfalls sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Zum Schutz von Vögeln darf für Verglasungen kein stark spiegelndes Glas verwendet werden. Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge sind durch Verwendung von halbtransparentem Material oder von geeigneten flächigen Markierungen für Vögel sichtbar zu machen.

13.3 Bodenschutzmaßnahmen

Für den Bodenschutz sind durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosem Oberboden anzudecken.

13.4 Metallische Oberflächen

Zum Schutz von Böden und Grundwasser sowie vor gesundheitlichen Gefahren sind Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

14. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind Festsetzungen getroffen worden, um die freiräumlichen Qualitäten zu erhalten sowie um Natur und Landschaft zu schützen.

Begrünung der Dächer

Die Begrünung von Flachdächern wird auf einer Fläche von mindestens 75 % mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm festgesetzt. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

Zum Schutz der Umwelt ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Satteldächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen um Spielräume in Planung und Nutzung einzuräumen.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Zum Erhalt der Artenvielfalt, zugunsten der Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Mikroklimas ist auf den privaten Baugrundstücken pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum aus der Pflanzenliste in Teil E zu pflanzen, sobald eine Neubebauung erfolgt, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden auf die erforderliche Bepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

Ebenfalls zum Erhalt der Artenvielfalt, zugunsten der Gebietsdurchgrünung und zur Aufrechterhaltung des Mikroklimas sind Bestandsbäume auf unbebauten und unbefestigten Flächen zu erhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die festgesetzten Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen, um eine entsprechende ökologische und gestalterische Wirkung zu entfalten.

Zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen, zur Gebietsbegrünung und zur Verbesserung des Mikroklimas sind die nicht überbauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Aus klimatischen Gründen und zum Erhalt von Artenvielfalt sind die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) unzulässig.

Zum Schutz insbesondere von Insekten und Vögeln ist Pestizideinsatz nicht erlaubt.

15. Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Grundlage für die Festsetzungen zu den Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet „Am Wehr“ in Spiegelberg der Kurz und Fischer GmbH vom 05.07.2023.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2 vom Januar 2018 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Es werden deshalb Bereiche für die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (Lärmpegelbereiche) festgesetzt.

Für die innerhalb der Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden (siehe Anlage 3.1 Gutachten Kurz und Fischer GmbH) sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen.

Im Einzelfall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechnerisch die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 nachzuweisen. Dabei können ausnahmsweise abweichend von den festgesetzten Lärmpegelbereichen geringere bauliche Anforderungen entsprechend DIN 4109-1 ausreichend sein, wenn der Nachweis über eine geringere Lärmbelastung des Bauvorhabens gutachterlich erbracht wird.

Mit den baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. In den Schlafräumen sollten tags 30 dB(A) nicht überschritten werden.

In der DIN 18005-1, Beiblatt 1 wird darauf hingewiesen, dass bei Außenlärmbelastungen von über 45 dB(A) ungestörter Schlaf bei Fenstern in Kippstellung häufig nicht mehr möglich ist. In Bezug auf Schlafräume incl. Kinderzimmern sollten daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Festlegungen, die sich aus dem Lüftungskonzept für die einzelnen Gebäude ergeben, bleiben davon unberührt und müssen im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sowie das Anstrahlen der Gebäudefassaden sind hinsichtlich der Außenwirkung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gebiets unzulässig.

1.2 Dachform und Dachaufbauten

WA 1

Gemäß der vorgesehenen Planung und zur Begrenzung städtebaulich zu hoch aufragender Dächer sind ausschließlich Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig. Damit kann der umbaute Raum wirtschaftlich genutzt und die Gebäude harmonisch in die Topographie gestaffelt werden.

Auf Flachdächern sind begrenzt technische Aufbauten sowie Aufbauten zur Belichtung und Belüftung zulässig, um planerischen Spielraum einzuräumen.

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Flachdächern errichtet werden, sind für die uneingeschränkte Nutzung erneuerbarer Energien ohne gestalterische Einschränkungen über der Dachbegrünung zulässig.

WA 2

Es sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° sowie Satteldächer mit 30° - 45° Dachneigung zulässig. Diese Festsetzungen sollen einerseits ein harmonisches Ortsbild gewährleisten und andererseits unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung tragen.

Um ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Satteldächern sind zulässig, zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Abmessungen reguliert.

Auf Flachdächern sind begrenzt technische Aufbauten sowie Aufbauten zur Belichtung und Belüftung zulässig, um planerischen Spielraum einzuräumen.

Garagendächer und Carports sind, soweit sie nicht in das Hauptdach integriert sind, aus gestalterischen Gründen und zum Schutz von Natur und Umwelt nur mit begrüntem Flachdächern zulässig.

Für Bestandsgebäude besteht Bestandsschutz, dies trifft auch für abweichende Dachformen und Dachneigungen zu. Um auch den Bestandsgebäuden eine Modernisierung zu ermöglichen, dürfen die Dächer unter Beibehaltung der bestehenden Dachneigung angehoben werden mit einem Kniestock bis zu 80 cm Höhe oberhalb der obersten Geschossdecke, gemessen im Rohbau, über der aufgehenden Außenwand. Bei Änderung der Dachneigung gelten die Festsetzungen der Dachneigungen sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

1.3 Dachdeckung

Flachdächer

Um die Bauvorhaben städtebaulich einzubinden sowie Natur und Landschaft zu schützen, wird die Begrünung von Flachdächern auf einer Fläche von mindestens 75 % festgesetzt. Dadurch kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

Zum Schutz der Umwelt ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Satteldächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen, um Spielräume in Planung und Nutzung einzuräumen.

Satteldächer

Zugunsten eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind die Dacheindeckungen von Satteldächern sowie ihrer Nebendächer reglementiert.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an Hauswänden zulässig und auf eine Größe von 1,0 m² begrenzt. Aufgrund der Störepfindlichkeit im Umfeld innerhalb des Plangebiets sind Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung unzulässig. Durch die Festsetzungen wird ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet.

3. Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen

Durch die getroffenen Festsetzungen soll ein durchgrüntes sowie großzügiges Erscheinungsbild des Gebietes gewährleistet werden.

Zur Minimierung von Konfliktsituationen ist von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen mit Zäunen, Hecken und notwendigen Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,50 Meter einzuhalten.

Einfriedungen:

Zur Gebietsdurchgrünung sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zugelassen. Entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen sind diese mit einer Höhe von maximal 1,50 Meter zulässig. Bei Privatgrundstücken untereinander ist das geltende Nachbarrecht einzuhalten.

Außerdem sind Holzlattenzäune sowie blickdurchlässige Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,00 Meter zulässig. Diese müssen 10 cm Abstand zum Boden oder zu Fußmauern einhalten um Kleintieren wie Igel eine Durchquerung zu ermöglichen Metallgitterzäune sind aus gestalterischen Gründen durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Mauern:

Mauern sind auf Grund der topographischen Verhältnisse als notwendige Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,50 Metern zulässig. Die Anzahl der notwendigen Stützmauern pro Grundstück ist nicht begrenzt.

Die Gesamthöhe von notwendigen Stützmauern mit darüber liegender Bepflanzung ist entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Gesamthöhe von Mauer und Bepflanzung von 1,80 Metern zulässig. Bei Privatgrundstücken untereinander ist das geltende Nachbarrecht einzuhalten.

Sichtschutzeinrichtungen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzelemente außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab dem Hausgrund mit einer Länge von maximal 3,00 Meter und mit einer Höhe von maximal 2,00 Meter zulässig, um eine ungestörte Terrassennutzung zu unterstützen. Aus gestalterischen Gründen ist ein Abstand von Sichtschutzelementen zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen von 3,00 Metern einzuhalten.

4. Gestaltung der Freiflächen

Zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen und zugunsten einer Gebietsdurchgrünung, für den Klimaschutz und zur Wahrung der Artenvielfalt sind die nicht überbauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig.

Aus gestalterischen Gründen haben Terrassenüberdachungen sowie Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO, z. B. Geschirrhütten, außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen einen Abstand zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten, sofern sie zugelassen werden.

Aus gestalterischen Gründen haben Flächen für Abfallbehälter mindestens 2,0 Meter Meter Abstand zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten und sind zu den Verkehrsflächen durch geeignete Bepflanzung blickdicht einzugrünen.

5. Höhenlage der Grundstücke

Die Oberfläche des Geländes ist in seiner Höhe an angrenzende Verkehrsflächen und an die Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen, um die teilweise starken Hanglagen harmonisch einzubinden.

6. Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Absatz 2 Nummer 2 wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht die Kfz-Stellplatzverpflichtung von Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Zum Zeitpunkt der Einführung im Jahr 1996, die Anzahl von Kfz-Stellplätzen erhöhen zu können, wurde von einem statistischen Mittelwert von 1,23 PKW pro Wohnung ausgegangen. In der Gemeinde Spiegelberg als Gemeinde ohne Bahn-Anschluss liegt der Kfz-Anteil pro Haushalt bei knapp 2 PKW.

Bei dem Plangebiet „Am Wehr“ handelt es sich um ein Bestandsgebiet mit einer schmalen privaten Erschließungsstraße. Öffentliche Stellplätze können im gesamten Gebiet nicht ausgewiesen werden. Eine Parkierung auf der privaten Erschließungsstraße ist auf Grund der Erschließungssituation nicht möglich.

Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit, z. B. zum Schutz von Fußgängern, Radfahrern und spielenden Kindern sowie für die Erreichbarkeit aller Gebäude durch Feuerwehr und Rettungskräfte ist eine Erhöhung der Stellplätze durch Satzung gegenüber der Stellplatzverpflichtung von einem Kfz-Stellplatz pro Wohnung § 37 Absatz 1 LBO nicht nur gerechtfertigt, sondern erforderlich.

Wohnungen bis zu 40 qm Größe bleiben von einer Stellplatzerhöhung ausgenommen, für diese gilt die Festsetzung von einem Kfz-Stellplatz, da eine solche Wohnung in der Regel nur von einem Erwachsenen bewohnt wird.

Wohnungen die mehr als 40 qm bis 80 qm Wohnfläche aufweisen, erhalten die Verpflichtung 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Pro Gebäude sind halbe Stellplätze im Ergebnis (z. B. bei Mehrfamilienhäusern) aufzurunden. Bei dieser Wohnungsgröße ist von einer Durchmischung von ein oder zwei angemeldeten PKW auszugehen. Dem wird in der Stellplatzsatzung Rechnung getragen.

Bei einer Wohnungsgröße von mehr als 80 qm wird von mindestens zwei erwachsenen Bewohnern mit jeweils einem Kfz ausgegangen, die Stellplatzsatzung legt für diese Wohnungen daher zwei notwendige Kfz-Stellplätze fest.

Mit Rechtskraft der LBO vom 01.08.2019 sind Fahrradstellplätze gemäß § 37 Absatz 2 nach dem regelmäßig zu erwartenden Bedarf herzustellen. Eine konkrete Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze legt die LBO 2019 nicht fest, sondern überlässt die Festsetzung den unteren Baurechtsbehörden bzw. dem Satzungsrecht der Gemeinden. Der Fahrradverkehr soll mit dieser Maßnahme allgemein gefördert werden, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern jedoch nicht das Bauen verteuern. Es wird daher für Wohnungen bis 40 m² ein Fahrradstellplatz gefordert. Für Wohnungen, die größer als 40 m² sind, werden zwei Fahrradstellplätze gefordert.

Die Berechnung der Wohnflächen zur Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen erfolgt ohne Berücksichtigung von Terrassen und Balkonen, da diese Flächen die Anzahl der Bewohner nicht erhöhen.

7. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation nicht zugelassen. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D. Fachplanungen und Untersuchungen

1. Artenschutz

Ein Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnenden Vogelarten und der Zauneidechse ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht auszuschließen.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird ein mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmter Untersuchungsumfang empfohlen.

Für den aktuellen Bauantrag im Bereich des ehem. Betriebsgeländes Am Wehr 10 sind die o. g. Untersuchungen vor dem Bau durchzuführen - lediglich die Nist- und Höhlenbaumbaumkontrolle hat bereits stattgefunden. Geeignete Bäume sind nicht vorhanden.

Für nachfolgende Bauanträge im weiteren Geltungsbereich ist jeweils abgestimmte Untersuchungsumfang erforderlich.

Generell muss die Freimachung der Baufelder außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen, um die Tötungen einzelner Individuen zu vermeiden. Zudem kann beim Neubau das Risiko für Vogelschlag je nach Fassadengestaltung (Glasfronten) erhöht werden. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Fassadengestaltung und Fensterplanung dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ anzupassen (siehe: Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen [2008]: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte, Sempach).

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung setzt voraus, dass im Rahmen der Planumsetzung in die Lauer und deren Gewässerrandstreifen nicht über das derzeitige Maß hinaus eingegriffen wird. Kommt es zu einer Überplanung dieser Bereiche entsteht weitergehender Untersuchungsbedarf.

2. Schallimmissionsgutachten

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sowie Lüftungstechnische Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer vorgeschlagen.

Für schützenswerte Freibereiche sind die Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm als zumutbar einzustufen, weshalb keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Schalltechnischen Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum können als nicht relevant eingestuft werden.

E. Gutachten und Vermessungspläne

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zum Bebauungsplan „Am Wehr“,
71579 Spiegelberg, Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal
Stand 15.06.2023
- Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, Stand 05.07.2023
- Vermessungspläne mit Schnitten im Bereich der Lauter (6 Pläne),
Dr.-Ing. Schwarze, Backnang, Stand 07.12.2022

F. Aufstellung

Aufstellung:

Gemeinde Spiegelberg

Spiegelberg, den

Herr Uwe Bossert, Bürgermeister