

GEMEINDE WESTHAUSEN
OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

“SCHWENKSBRUNNEN II“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 26.06.2024 / 20.11.2024



Gemeinde Westhausen
Jahnstr. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-840
info@westhausen.de
www.westhausen.de



a2Plan Ingenieure
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363/95494-0
info@a2plan.de
www.a2plan.de

BEARBEITUNG:



Dipl.-Ing. Armin u. Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstr. 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 A'felden
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziele der Planung, Bedarfsbegründung, Art des Verfahrens	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung, Bedarfsbegründung	5
1.2	Art des Verfahrens.....	5
2.	Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	6
2.3	Bebauungspläne.....	7
3.	Bestandsbeschreibung	7
3.1	Angaben zur Gemeinde.....	7
3.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
3.3	Topografie	8
3.4	Siedlungsstruktur und Nutzungen	8
3.5	Verkehr	9
3.5.1	Motorisierter Verkehr.....	9
3.5.2	Fuß- und Radwegenetz.....	9
3.5.3	ÖPNV	9
3.6	Infrastruktur	10
3.7	Naturraum, Biotope	10
3.8	Immissionsvorbelastung.....	11
3.9	Denkmalschutz.....	14
3.10	Geologie, Altlasten	14
3.12	Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete	17
4.	Standortbewertung und -alternativprüfung	17
4.1	Standortbewertung	17
4.2	Standortalternativprüfung	18
5.	Städtebauliche Planung	18
5.1	Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung.....	18
5.2	Bebauungskonzept.....	18
5.3	Erschließungskonzept	19
5.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	20
5.5	Grün- und Freiraumkonzept	20
5.6	Klimaschutzkonzept.....	21
6.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.1	Grundflächenzahl - GRZ	22
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	22
6.2.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	23

6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	23
6.3.1	Bauweise	23
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	23
6.3.3	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	23
6.4	Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten	24
6.5	Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen	24
6.6	Verkehrsflächen	24
6.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	24
6.7.1	Lärmoptimierte Grundrissgestaltung	24
6.7.2	Außenwohnbereiche	24
6.7.3	Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen	25
6.7.4	Nachweis gemäß 4109	25
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
6.8.1	Befestigte Flächen	25
6.8.2	Bodenaushub	25
6.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	26
6.9.1	Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken	26
7.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	26
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
7.1.1	Dachform	26
7.2	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	26
7.2.1	Geländemodellierung	26
7.2.2	Einfriedungen	26
7.3	Regenwasserrückhaltung und -ableitung	27
7.4	Stellplatzverpflichtung	27
8.	Hinweise	27
9.	Flächenbilanz	27

ANLAGEN

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
PLAN WERK STADT Andreas Walter, Westhausen, Stand 24.10.2023

Geräuschimmissionsprognose B23609_SIS_01
rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 11.09.2023

BETEILIGTE UND FACHPLANUNGEN

- Auftraggeber:** Gemeinde Westhausen
vertr. durch Herrn Bgm. Markus Knoblauch
Jahnstr. 2, 73463 Westhausen
Tel.: 07363-840
Mail: info@westhausen.de
- Bebauungsplan:** blossom architektur
Dipl.-Ing. Armin u. Magdalena Bloss, Freie Architekten
Fetzerstr. 4, 70199 Stuttgart
Tel.: 0711 6207517
Mail: info@bloss-architektur.de
- Artenschutz:** PLAN WERK STADT
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter, Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr. 38, 73463 Westhausen
Tel.: 07363-919794
Mail: walter@la-walter.de
- Tiefbau
und Straßenplanung:** a2Plan Ingenieure GmbH
Dr.-Rudolf-Schieber-Str. 2, 73463 Westhausen
Tel.: 07363 95494-0
Mail: info@a2plan.de
- Vermessung:** Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Andreas Lingel
Ziegelstraße 17
73431 Aalen
Tel.: 07361 5282800
Mail: info@vermessung-lingel.de

1. Anlass und Ziele der Planung, Bedarfsbegründung, Art des Verfahrens

1.1 Anlass und Ziele der Planung, Bedarfsbegründung

Die Gemeinde Westhausen ist laut Regionalplan 2010 als Kleinzentrum (Doppelzentrum mit Lauchheim) an einer Entwicklungsachse eingestuft. Tatsächlich führt die günstige Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraße B29 und der Autobahn A7 sowie die gute infrastrukturelle Ausstattung mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Für jeden zum Verkauf angebotenen Bauplatz bewerben sich regelmäßig bis zu zehn Interessenten, so dass vielen Bauwilligen abgesagt werden muss. Selbst die Nachfrage aus Westhausen sowie den Teilorten kann nicht vollständig gedeckt werden.

Der Bedarf geht hierbei vor allem von jungen Familien aus, es werden aber auch dringend Miet- und Eigentumswohnungen für Singles, junge Paare oder Senioren benötigt.

Um eine Baulanderschließung im Außenbereich soweit möglich zu minimieren, ist die Gemeinde bestrebt vorrangig Innenpotentiale zu nutzen. Oft scheitert dies leider an der Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer. In diesem Fall konnte die Gemeinde aber ein bisher unbebautes Flurstück im Ortsteil Reichenbach erwerben und möchte dieses nun einer geeigneten Bebauung zuführen.

Das Flurstück kann schon jetzt bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und bebaut werden. Auf dem nur 11 m schmalen Grundstück, mit nur geringen Abständen zu der umgebenden Bestandsbebauung, kann aber nicht jede beliebige Bebauung verträglich integriert werden. Es ist deshalb erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Einfügung der geplanten Wohngebäude in das bestehende Umfeld regelt.

1.2 Art des Verfahrens

Die angestrebte Bebauung soll die bisher frei gebliebene Lücke zwischen dem Wohngebiet "Schwenksbrunnen" und den zwei Gebäudezeilen südlich der B29 schließen und ist damit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB wird verzichtet.

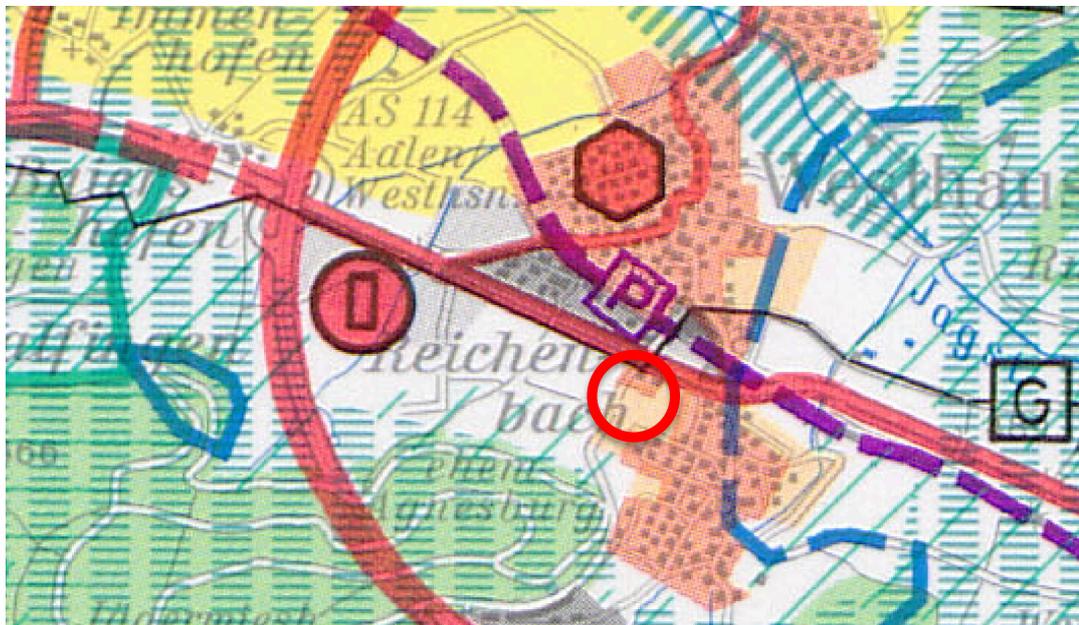
2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Westhausen gehört zum Planungsgebiet des Regionalverbands Ostwürttemberg. Sie liegt auf der Entwicklungsachse zwischen Aalen/Ellwangen und Bopfingen. Westhausen ist gemeinsam mit Lauchheim als Doppelzentrum auf Stufe eines Kleinzentrum im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum (gemäß Landesentwicklungsplan) eingestuft.

Die Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2010 Ostwürttemberg weist für Westhausen einen "Siedlungsbereich der Zentralen Orte (Pl.S.2.3.1/2.3.2)" aus.

Das Plangebiet sowie der gesamte Bereich des bereits bebauten Wohngebietes "Schwenksbrunnen" sind als "Wohnsiedlung in Planung" ausgewiesen. Schutzbedürftige Bereiche sind nicht betroffen.



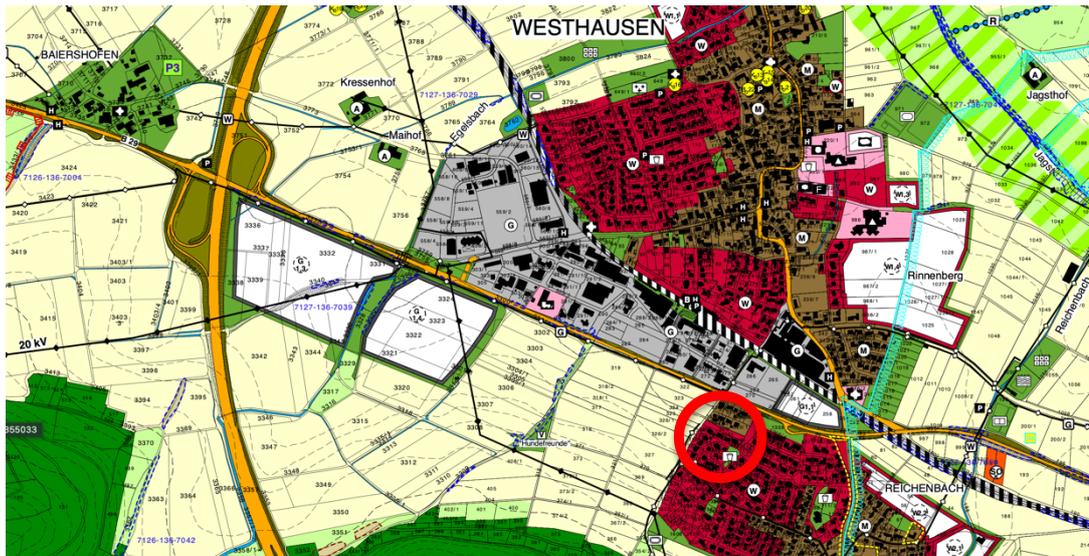
Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010, Regionalverband Ostwürttemberg

In der in Aufstellung befindlichen Neufassung des Regionalplanes 2035 ist das Wohngebiet "Schwenksbrunnen", inklusive des angrenzenden Plangebietes, bereits als Siedlungsfläche im Bestand ausgewiesen.

Das geplante Wohngebiet entspricht somit den Zielen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Westhausen ist Mitglied im „Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband Kapfenburg“.



Auszug aus dem FNP des GVWV Kapfenburg, Stand 26.11.2007

Im FNP (2008) ist das an das Wohngebiet "Schwenksbrunnen" angrenzende Plangebiet – auf Grund seiner geringen Größe – bereits als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Das geplante Wohngebiet wird somit gemäß §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Es bildet den "Lückenschluss" zwischen den nördlich gelegenen zwei Gebäudezeilen südlich der B29 und dem südlich gelegenen Wohngebiet "Schwenksbrunnen".

An das Plangebiet grenzt folgender rechtskräftige B-Plan an:

Von Süden: BP "Schwenksbrunnen" (rechtskräftig seit 09.07.1992)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Westhausen liegt im östlichen Albvorland am Rande des Härtsfeldes im Ostalbkreis, direkt an der A7 Würzburg-Ulm. Westhausen hat derzeit eine Bevölkerungszahl von rund 6.250¹ Einwohnern. Zur Gemeinde gehören 14 Ortsteile.

3.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südlich der B29 gelegenen Ortsteil Reichenbach, im direkten Anschluss an ein Wohngebiet aus den 90er Jahren.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,24 ha. Das Gelände ist begrenzt:

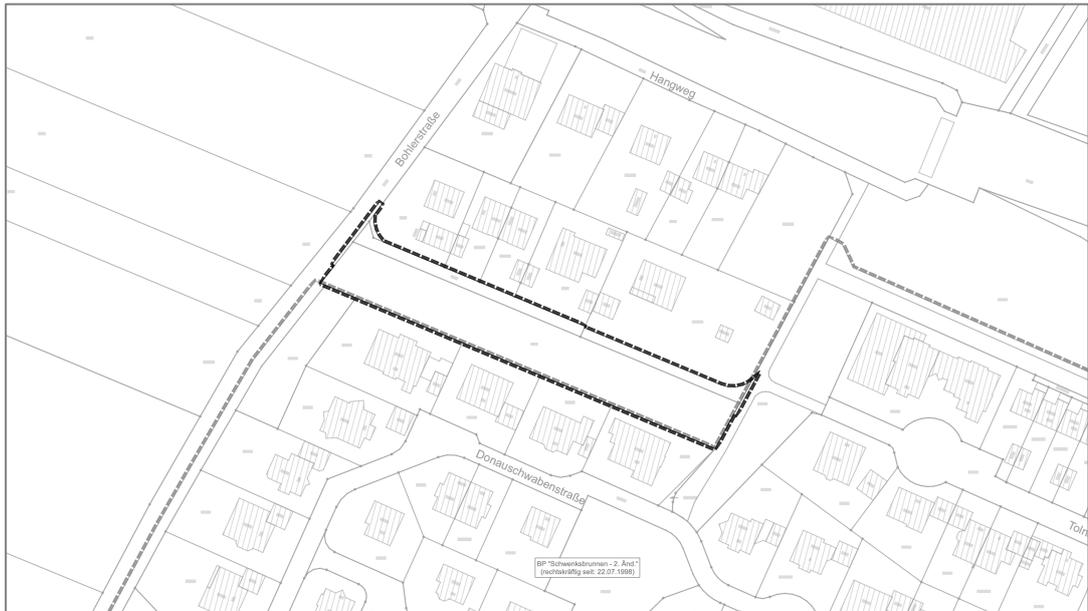
- im Norden durch Grundstücke mit älteren Ein- und Mehrfamilienhäusern

¹ Quelle: Wikipedia, Stand: 31.12.2023

- im Westen durch die Bohlerstraße und daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen
- im Süden und Osten durch das Wohngebiet "Schwenksbrunnen"

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke und Teile von Flurstücken (T):

T 332, 333, 334, T 328 (Bohlerstraße), T 335/1 und T 1359



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schwenksbrunnen II"

3.3 Topografie

Das Gelände fällt mit etwa 8% in nordöstliche Richtung.

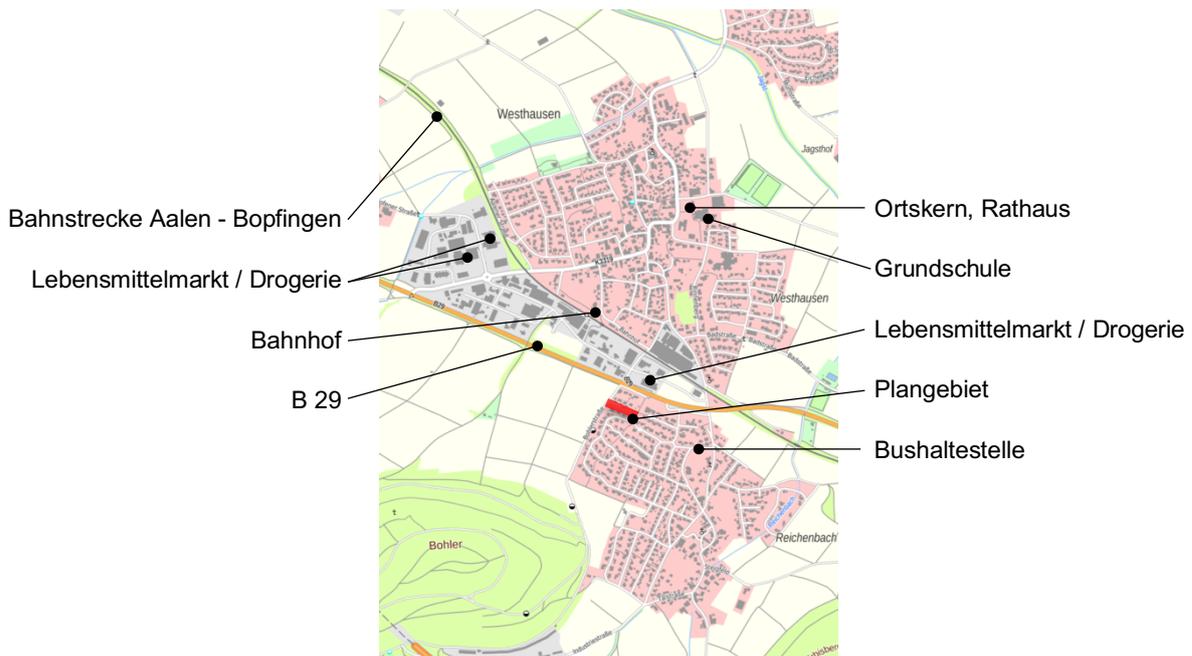
Der höchste Punkt des Gebietes mit ca. 502,50 m über NN liegt im Südwesten. Im weiteren Verlauf Richtung Osten fällt das Gelände um gute 6 m bis zum Tiefpunkt mit ca. 496,50 m am nordöstlichen Ende des Geltungsbereiches.

3.4 Siedlungsstruktur und Nutzungen

Der Hauptort Westhausen, mit allen infrastrukturellen Einrichtungen, wird auf der Südseite von der B29 begrenzt. Der Ortsteil Reichenbach, der fast ausschließlich von Wohnnutzung geprägt ist, liegt südlich der B29.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

- Wiese
- privater Wohnweg



3.5 Verkehr

3.5.1 Motorisierter Verkehr

Die Fläche des Plangebietes wird über die bestehende Bohlerstraße (Mischfläche, 3,00m breit) erschlossen.

3.5.2 Fuß- und Radwegenetz

Der Zugang / die Zufahrt zum Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer erfolgt von Westen ebenfalls über die nur wenig befahrene Bohlerstraße sowie von Osten über einen schmalen Weg, der den in Nord-Süd Richtung verlaufenden Fußweg durch das Wohngebiet "Schwenksbrunnen" mit dem Hangweg verbindet.

3.5.3 ÖPNV

Im Hauptort Westhausen liegt der Bahnhof mit Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn (elektrifizierten Bahnstrecke Aalen – Nördlingen). Die Züge verkehren jeweils stündlich in beide Richtungen. Ein zweigleisiger Ausbau dieses Streckenabschnittes, und eine damit verbundene Verdichtung des Fahrplanes, ist in Planung. Vom geplanten Wohngebiet aus ist der Bahnhof fußläufig in unter 10 Minuten (600 m Laufweg) zu erreichen.

Zusätzlich sichern zwei Buslinien Richtung Ellwangen (Linie 320) sowie Richtung Aalen und Nördlingen (Linie 7696), die Anbindung in die umliegenden Ortschaften.

Eine Haltestelle der Linie 320 liegt knapp 500 m vom Plangebiet entfernt.

3.6 Infrastruktur

Die Fläche des Plangebietes wird zurzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt und ist demnach nicht erschlossen. Abfließendes Oberflächenwasser versickert in den angrenzenden Flurstücken.

3.7 Naturraum, Biotop

Das Plangebiet wird bisher durchgängig landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Bäume oder andere Gehölze sind nicht vorhanden.

Im Vorfeld der Planungen wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Durch die Bebauung geht eine innerörtliche Grünfläche verloren. Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan zur Durchgrünung des Baugebietes wird die Strukturvielfalt erhöht, die für Allerweltsarten zusätzlichen Lebensraum bietet.

Artenschutzrechtlich gehen keine Bruthabitate verloren und es stehen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände der geplanten Bebauung entgegen.



Blick von Nordwesten in Richtung Plangebiet



Auszug aus dem Daten- u. Kartendienst der LUBW, Stand April 2023

Der vollständige Untersuchungsbericht liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei bzw. ist bei der Gemeinde einsehbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine FFH-, Vogelschutz- oder Natura 2000 Gebiete. Auch im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete, Biotope oder FFH-Mähwiesen vorhanden.

3.8 Immissionsvorbelastung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Nutzungen, von denen schädliche Emissionen ausgehen.

Knapp 100 m nördlich des Plangebietes verläuft die vielbefahrene B29. Daran angrenzend folgt das Gewerbegebiet "Bohlerstraße". Noch weiter nördlich verläuft die elektrifizierte Bahnstrecke Aalen – Nördlingen. Es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass diese Emissionsquellen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung haben werden. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planung eine Geräuschimmissionsprognose (B23609_SIS_01 vom 11.09.2023, rw bauphysik, Schw. Hall) erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Verkehrsgeräusche

Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche erfolgte in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie ergänzend nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV sowie dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung.

Die Berechnungsergebnisse sind in Form von Rasterlärmkarten für den Tags- und Nachtzeitraum (...) dargestellt. Die Isophonen wurden bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes für eine Höhe von 2,5 m über Gelände berechnet.

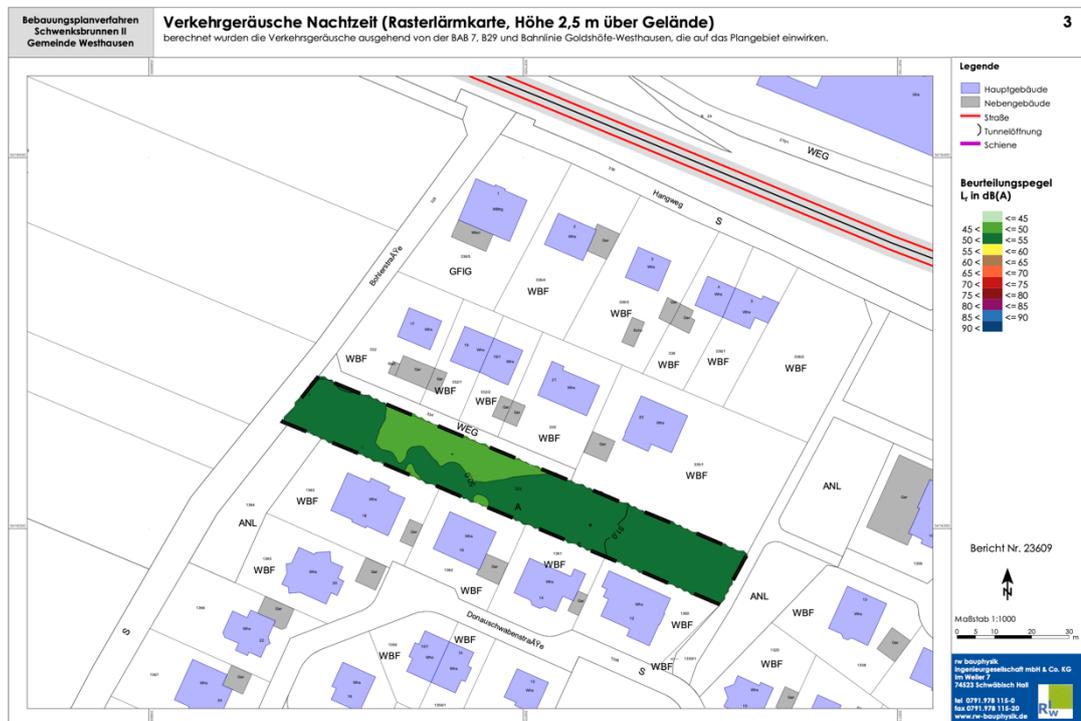
Wie die Ergebnisse zeigen, treten im Plangebiet Beurteilungspegel von tags 55 – 57 dB(A) und nachts 50 – 51 dB(A) auf.

Die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit um bis zu 2 dB tags und um bis zu 6 dB nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die im Bebauungsplanverfahren die "Zumutbarkeitsschwelle" darstellen, werden tagsüber deutlich unterschritten und damit eingehalten, zur Nachtzeit um bis zu 2 dB überschritten. Die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung als gesundheitskritisch geltenden Pegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(a) nachts, werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

In einem zweiten Schritt wurden die Geräuschimmissionen fassadenweise für eine mögliche Tinyhaus-Bebauung (eingeschossig, Gebäudehöhe 3 m) gemäß dem Vorentwurf zum Bebauungsplan "Schwenksbrunnen II" (1.08.2023) berechnet, um die Schallausbreitung unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekubatur und der Gebäudeabschirmung beurteilen zu können. Die Berechnungsergebnisse sind in

Form von Gebäudelärmkarten für eine Immissionshöhe von 2,5 m für den Tages- und Nachtzeitraum (...) dargestellt.

Es zeigt sich, dass die Südseiten einer eingeschossigen Tinyhaus-Bebauung deutlich geringeren Lärmpegeln ausgesetzt sind als die Nordseiten. Zur Tageszeit sind an den Südseiten Pegel von 51 – 54 dB(A) zu erwarten, während an den Nordseiten Pegel von 54 – 57 dB(A) prognostiziert wurden. Zur Nachtzeit sind an den Südseiten Pegel von 46 – 49 dB(A) zu erwarten, während an den Nordseiten Pegel von 49 – 51 dB(A) prognostiziert wurden. Damit werden zu Tageszeit die schalltechnischen Orientierungswerte an den Südseiten unterschritten und an den Nordfassaden eingehalten bzw. nur knapp (1-2 dB) überschritten. Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert an den Nordfassaden um 4 – 6 dB und an den Südfassaden um 1 – 4 dB überschritten; der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, der im Bebauungsplanverfahren die "Zumutbarkeitsschwelle" darstellt, wird allerdings an den Südseiten eingehalten.



Anlage zur Geräuschimmissionsprognose, rw bauphysik, Stand September 2023

Gewerbegeräusche

Die Beurteilung der Gewerbegeräusche erfolgte nach TA Lärm.

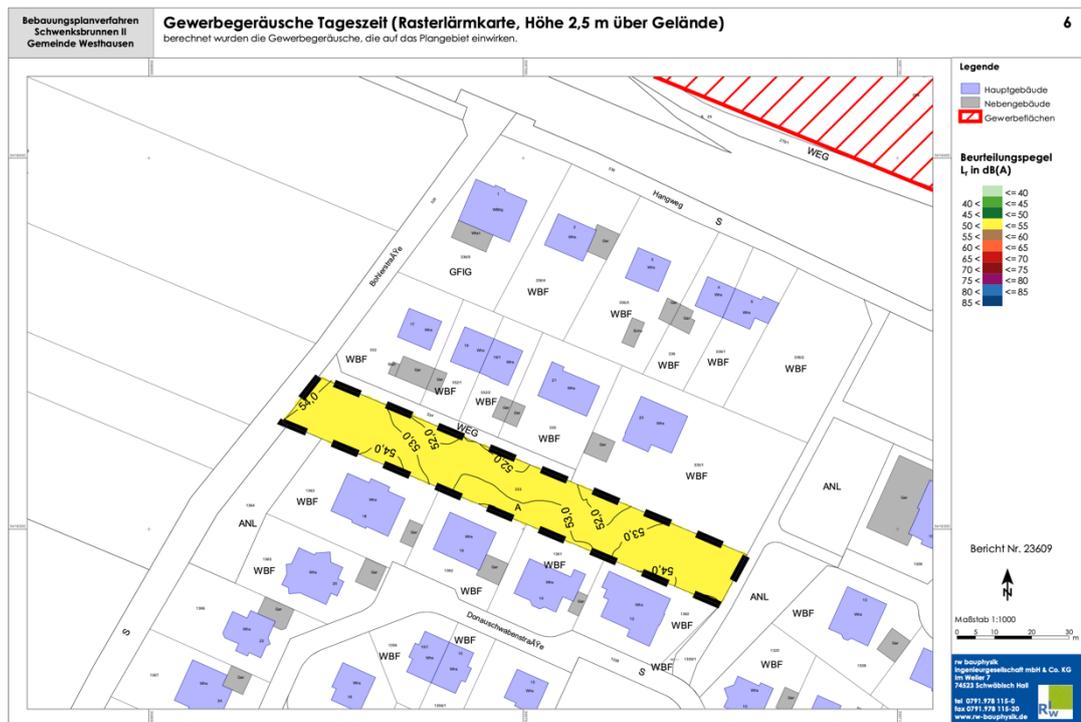
Die Berechnungsergebnisse sind in Form von Rasterlärmkarten für den Tages- und Nachtzeitraum (...) dargestellt. Die Isophonen wurden bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes für eine Höhe von 2,5 m über Gelände berechnet. Ergänzend dazu wurden die Geräuschimmissionen fassadenweise für eine mögliche Tinyhaus-Bebauung (eingeschossig, Gebäudehöhe 3 m) gemäß dem Vorentwurf zum Bebauungsplan "Schwenksbrunnen II" (1.08.2023) berechnet, um die Schallausbreitung unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekubatur und der

Gebäudelärmkarten für eine Immissionshöhe von 2,5 m für den Tages- und Nachtzeitraum (...) dargestellt.

Wie die Ergebnisse zeigen, treten im Plangebiet bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von tags 52 -54 dB(A) und nachts 34 – 35 dB(A) auf. Unter Berücksichtigung der möglichen Tinyhaus-Bebauung ergeben sich Beurteilungspegel von tags 46 -54 dB(A) und nachts 27 – 35 dB(A).

Wie die Ergebnisse zeigen, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet eingehalten.

Bzgl. der zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm durch kurzzeitige Maximalpegel bestehen innerhalb des Plangebietes ebenfalls keine Bedenken, da die umliegenden Gewerbebetriebe bereits durch die bestehenden Wohngebäude nördlich und südlich des Plangebiets reglementiert werden und das Plangebiet überwiegend abgeschirmt hinter den Bestandsbebauungen liegt.



Anlage zur Geräuschimmissionsprognose, rw bauphysik, Stand September 2023

Der vollständige Untersuchungsbericht liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei bzw. ist bei der Gemeinde einsehbar.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass das nördlich gelegene Gewerbegebiet keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat, die Verkehrsemissionen aber insbesondere nachts zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 – 6 dB führen. Diese Überschreitungen betreffen insbesondere die Nordseiten der vorgesehenen Gebäude. Auf den Südseiten fällt die Überschreitung mit 1 – 4 dB deutlich geringer aus und überschreitet auch nicht die "Zumutbarkeitsschwelle" nach der 16. BImSchV. Die nach dem Kooperationserlass

Lärmaktionsplanung als gesundheitskritisch eingestuftem Pegel werden deutlich unterschritten.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte machen dennoch Schallschutzmaßnahmen notwendig. Aktive Maßnahmen, wie eine Lärmschutzwand oder ein Wall sind auf der geringen Fläche und angesichts der vielen freizuhaltenden privaten Grundstückszufahrten am Immissionsort nicht umsetzbar.

Auch städtebauliche Schallschutzmaßnahmen, wie die Anordnung eines geschlossenen Gebäuderiegels zur Abschirmung weiter südlich gelegener Baufenster, ist innerhalb des sehr kleinen Plangebietes nicht möglich.

Die geplanten schmalen Gebäude, mit einer deutlichen Längsausdehnung in Ost-West-Richtung, führen nachweisbar zu einer deutlichen Beruhigung der südseitigen Gebäudeseiten und Gärten. Terrassen und der Großteil der Gartenfläche werden auf der abgewandten Südseite liegen. Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen, wie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung mit einer Belüftung schutzbedürftiger Räume nach Süden sowie eine Anordnung der genutzten Freibereiche auf der lärmabgewandten Südseite, ist mit einem überschaubaren Aufwand umsetzbar.

Die Notwendigkeit zur Schaffung dringend benötigter differenzierter Wohnraumangebote und die priorisierte Inanspruchnahme von Baulücken und Restflächen im Innenbereich wiegt, angesichts der erhöhten, aber überwiegend unterhalb der "Zumutbarkeitsschwelle" liegenden Schallpegel sowie der zumutbaren passiven Lärmschutzmaßnahmen, deutlich höher.

3.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmäler gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz BW.

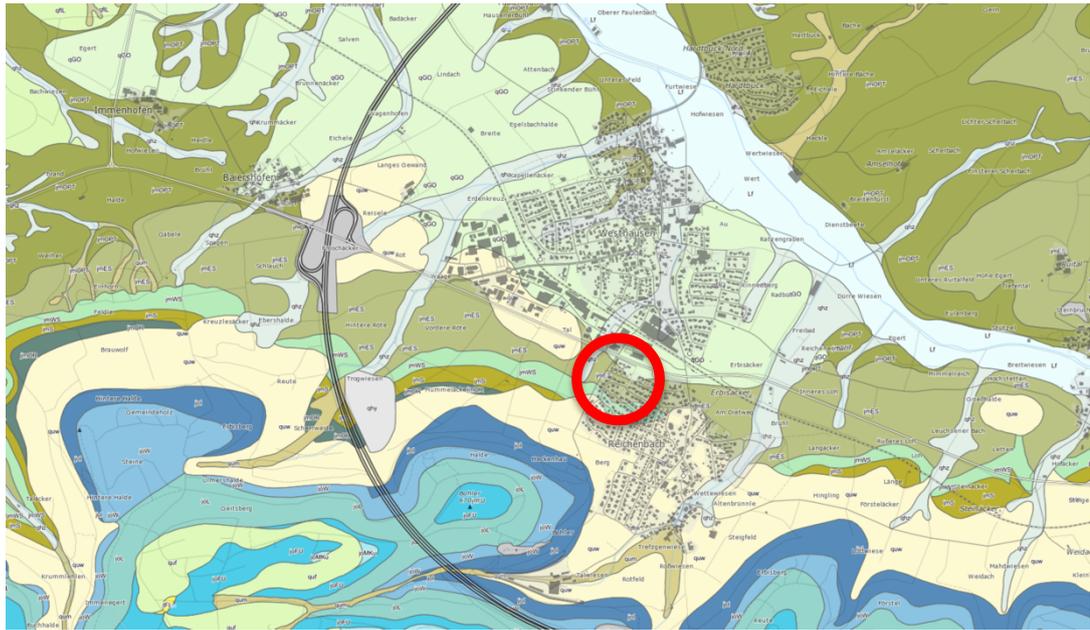
Auch sind keine archäologisch bedeutsamen Funde bekannt.

3.10 Geologie, Altlasten

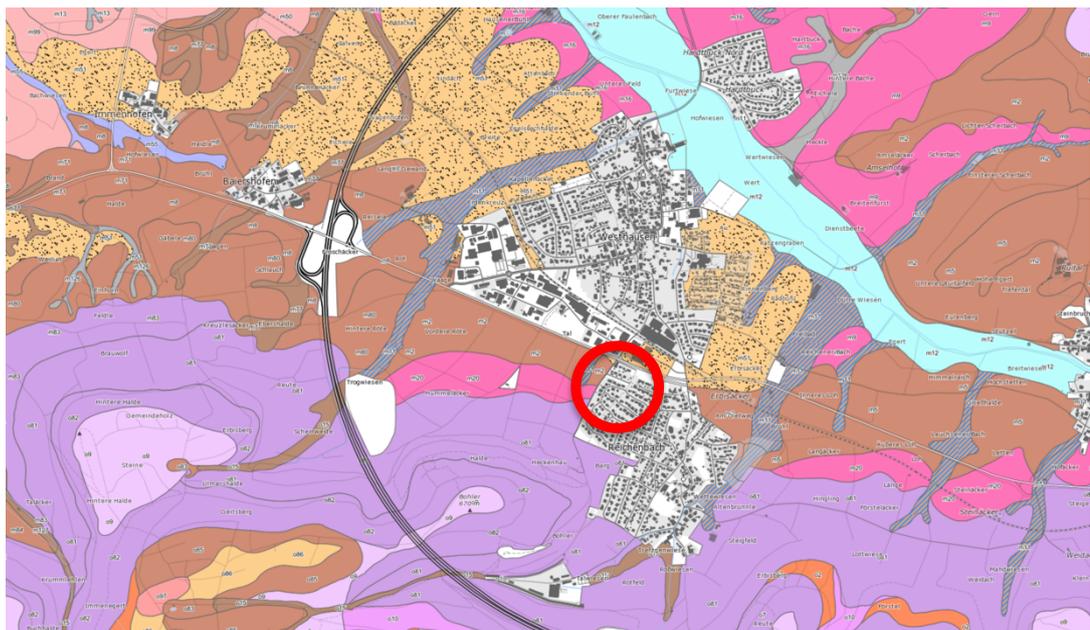
Der Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zeigt in der Karte "Geologische Einheiten" für das Plangebiet Eisensandstein-Formationen an. In der Karte "Bodenkundliche Einheiten" dominiert Braunerde aus Sandstein führenden Fließerden aus Mitteljura-Material.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Für das Plangebiet wird für die Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kann bei der Gemeinde eingesehen werden.



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Geologische Einheiten, Stand April 2023



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Bodenkundliche Einheiten, Stand April 2023

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt zum Plangebiet folgende ingenieurgeologische Hinweise:

Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Eisensandstein-Formation (Mitteljura).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Alt Hohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

3.12 Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt gemäß dem Daten- und Kartendienst der LUBW in keinem von Hochwasser gefährdeten Bereich.



Im nur schwach geneigten Gelände, und umgeben von Gärten der Bestandsgebäude, ist nicht mit nennenswerten Mengen zufließenden Hangwassers bei Starkregen zu rechnen.

Wasserschutzgebiete sind durch den Planbereich GE "A7 Westhausen" nicht betroffen.

4. Standortbewertung und -alternativprüfung

4.1 Standortbewertung

Das Plangebiet wurde innerhalb des Geltungsbereiches, aber auch in den angrenzenden Gebieten, bezüglich Lage, Topografie, Siedlungsstruktur, Verkehr, Infrastruktur, Naturraum, Immissionen, Denkmalschutz, Geologie und Landwirtschaft untersucht und bewertet. Es wurden keine Kriterien vorgefunden, die gegen die geplante Nutzung sprechen.

Das schmale Flurstück ist nicht ohne weiteres mit ortsüblichen Ein- oder Mehrfamilienhäusern bebaubar, es bietet aber die Möglichkeit einer Parzellierung für kleine Wohneinheiten für ein bis zwei Personen. Dieses Angebot an Baugrundstücken ermöglicht z.B. den Umzug eines älteren Paares im näheren Umfeld, das dann wiederum sein Einfamilienhaus einer jungen Familie zur Verfügung stellen kann. Auf diese Weise kann dieses neue Wohnraum-Angebot einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zu einer flächensparenden Nachverdichtung innerhalb der Gemeinde leisten.

4.2 Standortalternativprüfung

Um sparsam mit dem wertvollen Grund und Boden umzugehen und Baulanderschließung im Außenbereich soweit möglich zu minimieren, ist die Erschließung von Baulücken im bebauten Innenbereich grundsätzlich vorrangig durchzuführen. Die Frage nach einem Alternativstandort entfällt in diesem Fall.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Für die städtebauliche Planung des Wohngebietes "Schwenksbrunnen II" sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Schaffung von Bauplätzen für besonders kleine Wohneinheiten;
- Bereitstellung von Flächen für ergänzende Garagenbauten der bestehenden Wohnbebauung;
- Verträgliche Einfügung der Neubauten in den Bestand.

5.2 Bebauungskonzept

Das Plangebiet umfasst ein sehr schmales Flurstück innerhalb bestehender Wohnbebauung. Die Schaffung von Bauplätzen (je 250 – 300 m²) für kleine, eingeschossige Wohngebäude entspricht der vermehrt aufkommenden Nachfrage nach dieser Wohnform und unterstützt einen innerörtlichen "Wohnungstausch", der wiederum größeren Wohnraum zur Verfügung stellt. Die festgelegten Baufenster und die zulässigen Gebäudeabmessungen stellen sicher, dass es trotz geringer Abstände, zu keiner signifikanten Verschattung der angrenzenden Wohngrundstücke kommt und die Wohnhäuser sich verträglich in den Bestand einfügen.

Die Motivation für die geplante Baulanderschließung liegt in erster Linie bei der Nutzung einer vorhandenen "Baulücke", auch wenn die Erschließung auf Grund der Lage sowie des Flurstückzuschnittes eher unwirtschaftlich ist. Die Möglichkeiten der Bebauung bleiben aus o.g. Gründen beschränkt, was sich auch auf die Einwohnerdichte auswirkt, die mit 46 EW / ha (5 WE / 2,2 EW / WE; 0,24 ha) knapp unter der vom Regionalverband geforderten 50 EW / ha liegt. Da eine andere Bebauung auf Grund des Flurstückzuschnittes kaum möglich ist, kann diese Maßnahme dennoch als sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahme gewertet werden.

Des Weiteren werden Flächen für ergänzende Garagen angrenzender Wohngebäude zur Verfügung gestellt. Die in Mischbauweise erstellten, zum Teil verwinkelten Wohnstraßen der angrenzenden Wohngebiete sind nur bedingt für das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Raum geeignet. Die Gemeinde kommt hiermit konkreten Anfragen von Angrenzern nach.



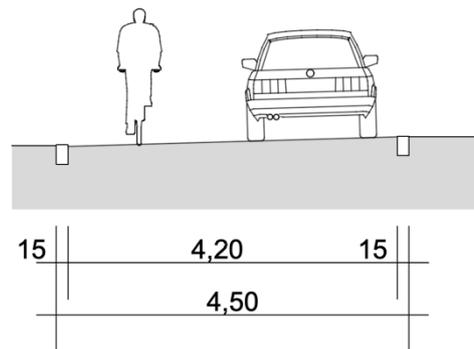
Vorentwurf, bloss architektur, Stand April 2024

5.3 Erschließungskonzept

Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist über die vorhandene, westlich gelegene Bohlerstraße anfahrbar. Von dieser geht bereits heute ein privater Stichweg ab, der im Zuge der Erschließung von der Gemeinde übernommen, ausgebaut und bis zum östlich verlaufenden Fuß- und Radweg verlängert wird.

In Anbetracht der nur wenigen zu erschließenden Grundstücke wird der Wohnweg in Mischbauweise in einer Breite von 4,50 m (inkl. Bordsteinen) als Sackgasse erstellt. Eine Zufahrt zum östlich verlaufenden Fuß- und Radweg wird mit Hilfe von Pollern unterbunden, kann aber im Bedarfsfall, z.B. für die Feuerwehr, ermöglicht werden. Das Umdrehen der privaten PKWs erfolgt auf den Privatgrundstücken.



Fußgänger und Radfahrer

Der geplante Wohnweg dient, wie die Wohnstraßen im Umfeld des Plangebietes, ausschließlich der Anfahrbarkeit der bestehenden Wohngebäude. Sie haben keine weiterführende Erschließungsfunktion. Entsprechend des geringen Verkehrsaufkommens sind sie überwiegend in Mischbauweise ausgebaut und neben ihrer Erschließungsfunktion für Kraftfahrzeuge und Radfahrer auch für den Aufenthalt der Anwohner geeignet.

Die in Ost-West-Richtung angelegten Straßen des südlich gelegenen Wohngebietes Schwenksbrunnen sind außerdem durch einen von Grünstrukturen gesäumten Fußweg miteinander verbunden. Auch der geplante Wohnweg mündet in diesen Weg,

der für Fußgänger und Radfahrer die schnellste Verbindung in den Ortskern von Westhausen darstellt.

ÖPNV

Über die o.g. Wegeverbindungen ist der Bahnhof von Westhausen sowie mehrere Bushaltestellen fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Bahn Richtung Aalen und Nördlingen sowie die Buslinien Richtung Ellwangen, Aalen und Nördlingen verkehren jeweils etwa stündlich. Der nächstgrößere Bahnhof in Aalen ermöglicht die Anbindung an das überregionale Schienennetz.

Langfristig ist ein Ausbau des Schienennetzes und damit eine Verdichtung des Bahn-Fahrplanes geplant.

5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an den bereits im privaten Stichweg liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird hierbei, wie für alle Neubauten in der Gemeinde üblich, über privat zu erstellende Retentionszisternen gedrosselt in den Kanal eingeleitet. Eine separate Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter ist hier im Bestand nicht möglich.

Wasserversorgung

Die im privaten Stichweg liegende Wasserleitung wird Richtung Osten verlängert und an den östlich des Fuß- und Radweges liegenden Wasserschacht angeschlossen, um alle neu entstehenden Bauplätze anschließen zu können.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen im Bestandsgebiet.

Gasversorgung

Das Gebiet könnte an das Gasleitungsnetz im südlich angrenzenden Baugebiet "Schwenksbrunnen" angeschlossen werden. Ob die Versorgung mit Gas überhaupt noch relevant ist, wird bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Gasversorgungsunternehmen geklärt.

Telekommunikation

Das Baugebiet kann von mehreren Telekommunikationsanbietern versorgt werden. Die Gemeinde wird voraussichtlich auch Leerrohre für eine zukünftige Versorgung des Gebietes mit Glasfaserkabel vorsehen. Wie das Gebiet letztendlich mit Telekommunikationsdiensten versorgt wird, muss der Wettbewerb bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten noch klären.

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird bisher als Mähwiese genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden. Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist die innerörtliche Nutzbarmachung einer

bisher ungenutzten "Restfläche" zu Wohnzwecken. Das nur 2.300 m² große Flurstück bietet in diesem Zusammenhang keinen Spielraum für öffentliche Begrünungsmaßnahmen. Es sind aber Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die verbindlich zu pflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken verbessern die ökologische Wertigkeit der Grünflächen und tragen zu einer zeitnahen Einfügung der Neubauten in die Umgebung bei.

5.6 Klimaschutzkonzept

Die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete ist neben der Wiedernutzbarmachung von Brachen und Leerständen unbestritten eine der effektivsten Maßnahmen in puncto Klima- und Bodenschutz. Die Nutzung vorhandener Infrastruktur reduziert den Bau neuer Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen erheblich.

Die sehr schmale zur Verfügung stehende Fläche ist für übliche Wohngebäude nicht geeignet und blieb deshalb die vergangenen Jahrzehnte, trotz vorhandener Erschließung, unbebaut. Die in letzter Zeit aufkommende Nachfrage nach "Tinyhäusern" ermöglicht ein neues Baukonzept, das diese "Restfläche" nun doch für Wohnbebauung zur Verfügung stellen kann.

Auf den ersten Blick betrachtet erfüllen die vorgesehenen kleinen Wohnhäuser nicht unbedingt die Kriterien einer klimaschützenden Bebauung. Weder kann mit den mit ein bis zwei Personen bewohnten Gebäuden die angestrebte Einwohnerdichte umgesetzt werden, noch können die eingeschossigen Gebäude mit einem vorteilhaften A/V-Verhältnis punkten. Indirekt tragen sie aber dennoch zu einer wesentlichen Verbesserung bei: In vielen der in den letzten Jahrzehnten für Familien konzipierten Einfamilienhäusern wohnen mittlerweile nur noch ein oder zwei Personen. Wenn diese Gebäude, durch Umzug der Bewohner in eine kleinere Wohneinheit, wieder für Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt werden können, führt dies zu einem Anstieg der Bewohnerdichte in den Bestandsgebieten, reduziert den Bedarf an Neubauf Flächen im Außenbereich und schont Infrastruktur und Ressourcen.

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet "Schwenksbrunnen II" trägt in erster Linie dazu bei, das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen im vorhandenen Wohngebiet "Schwenksbrunnen" zu erweitern. Es wird deshalb – im Sinne einer Gebietserweiterung – ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die sonst gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da weder die Grundstücksgrößen noch die Erschließung für diese Nutzungen geeignet sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Die 250 – 300 m² großen Grundstücke sind für kleine, eingeschossige Wohnhäuser für ein bis zwei Personen konzipiert. Die Wohnfläche wird dabei in der Regel 60 - 70 m² nicht überschreiten. Da aber auch Terrassen oder Überdachungen auf die GRZ angerechnet werden, ist eine GRZ von 0,4 notwendig, um eine ausreichende Überbauung zu ermöglichen.

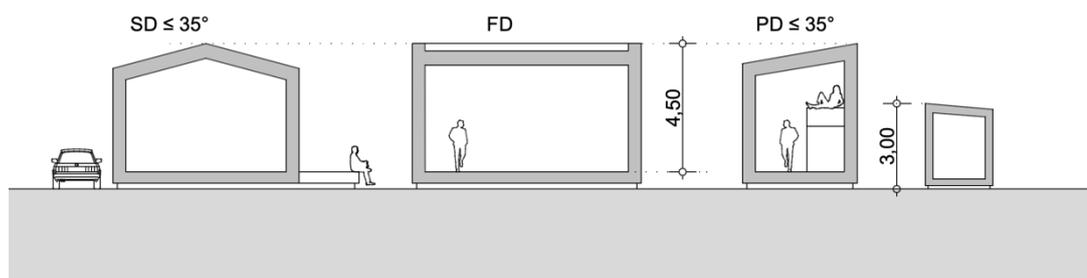
Innerhalb des Baugebietes sind drei Grundstücke vorgesehen auf denen ausschließlich Garagen für benachbarte Wohngebäude, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, errichtet werden sollen. Um bei der Berechnung der GRZ auf diesen Grundstücken keine Komplikationen durch die Berücksichtigung jahrzehnte zurückliegender Baugenehmigungen der zugehörigen Hauptanlagen hervorgerufen zu werden, gilt auch für diese Grundstücke die im Baugebiet festgesetzte GRZ von 0,4. Da bei diesen Garagengrundstücken kein Bedarf an zusätzlicher Freifläche besteht, wird hier zu Gunsten einer sinnvolleren Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken, auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl, mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Einfügung der Neubauten in das Umfeld verträglich zu gestalten, sind nur kleine Gebäude bis 4,50 m Höhe zulässig. Innerhalb dieser Kubatur ist es möglich, eine Schlaf- oder Lagerebene mit beschränkter Kopfhöhe einzuziehen, die eine möglichst sinnvolle Ausnutzung der geringen Wohnfläche ermöglicht.

Die eindeutige Beurteilung der festgesetzten Gebäudehöhe wird durch Festlegung konkreter Bezugspunkte (festgesetzte Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe und höchster Punkt der Dachhaut oder der Attika) ermöglicht.

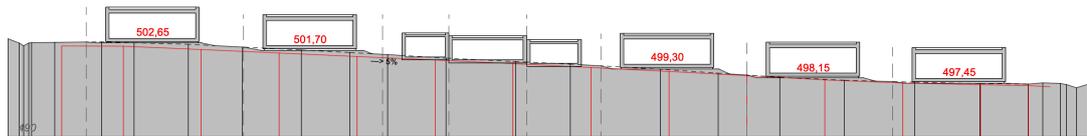
Um eine Unterordnung der Nebenanlagen, Garagen und Carports gegenüber den eher kleinen Hauptanlagen sicherzustellen, sind diese auf eine Gebäudehöhe von 3,00 m beschränkt. Da diese baulichen Anlagen auch außerhalb des Baufensters für Hauptgebäude erstellt werden dürfen, und sich die festgesetzte EFH an der Geländehöhe innerhalb der Baufenster orientiert, sind diese abhängig von der jeweiligen Geländehöhe am Ort der Errichtung zu bemessen.



Schematische Darstellung der zulässigen Gebäudehöhen

6.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die für die Bemessung der Gebäudehöhe relevante Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe orientiert sich am geplanten Straßenverlauf, um eine dem Geländeverlauf angepasste Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Von der festgesetzten EFH darf geringfügig nach oben und unten abgewichen werden, um eine gewisse Flexibilität bei der Erschließung der Gebäude zu ermöglichen. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird dadurch nicht überschritten, da die zulässige Höhe immer ab der festgesetzten EFH gemessen wird.



Schnitt Ost-West mit Angabe der festgesetzten EFH

6.3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

6.3.1 Bauweise

Das Baugebiet "Schwenksbrunnen II" ist in erster Linie für Wohngebäude in offener Bauweise konzipiert. Dies entspricht der üblichen Bebauung in Westhausen und sichert die Einfügung in das Ortsbild.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster wurden in Abmessung und Lage so gewählt, dass eine individuelle Nutzung des Grundstückes ermöglicht, gleichzeitig aber auch ein angemessener Abstand zu den südlichen gelegenen Wohnhäusern gesichert wird.

Angeichts der sehr beengten Verhältnisse, darf das Baufenster mit untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Terrassen oder kleineren Vorbauten, die sich nur in geringem Maß auf die Nachbarschaft auswirken, überschritten werden. Zur Sicherung des Straßenbaukörpers sowie zur Freihaltung eines angemessenen Freiraumes im Straßenverlauf müssen alle Vorbauten einen Abstand von mind. 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Um die geringe zur Verfügung stehende Grundstücksfläche sinnvoll nutzen zu können, sind Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück möglich. Neben der Begrenzung, die sich aus der zulässigen GRZ ergibt, werden Nebenanlagen die Gebäude sind, aber auch hinsichtlich ihrer Größe eingeschränkt. Diese soll sicherstellen, dass die Nebenanlagen, in Anbetracht der geringen Größe der Hauptanlagen, untergeordnet bleiben.

Zur Sicherung des Straßenbaukörpers sowie zur Freihaltung eines angemessenen Freiraumes im Straßenverlauf muss mit Gebäuden ein Abstand von mind. 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

6.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

Angesichts der begrenzten Baufenstergröße sind oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten auf dem gesamten Grundstück zulässig. Garagen und Carports, die in der Regel größer sind als die o.g. Gartenhäuser und in direktem Bezug zu den Wohngebäuden stehen, dürfen nur innerhalb des Baufensters und der Fläche für Garagen realisiert werden. Dies wurde beim Zuschnitt des Baufensters berücksichtigt.

Die Umgrenzung von Flächen für Garagen auf den "Garagengrundstücken" wurde an den tatsächlichen Bedarf angepasst.

Der Mindestabstand von 2,00 m von Carports und den Seitenwänden von Garagen ist dem Schutz des Straßenbaukörpers geschuldet und soll die Freihaltung eines angemessenen Freiraumes im Straßenverlauf sichern. Die Zufahrt zu geschlossenen Garagen von 5,00 m verhindert, dass Autos während des Auf- oder Zumachens des Garagentores auf der Fahrbahn abgestellt werden.

6.5 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch diese Festsetzung wird die Erschliessungsstraße mit allen erforderlichen Stützbauwerken gesichert.

Die notwendige Fläche für die Stützbauwerke wird über die Angabe der Tiefe und Breite ab Oberkante bzw. Hinterkante Bordstein angegeben.

6.6 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Umgrenzungslinie ist unverbindlich dargestellt. Dies ermöglicht bei Bedarf Anpassungen bei der tatsächlichen Ausführung der Verkehrsfläche.

Begleitend zu geplanten/bestehenden Verkehrsflächen verläuft in Teilbereichen ein Streifen Verkehrsgrün. Dieser darf im Bereich von Zufahrten überbaut werden.

6.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

6.7.1 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

Die im Zuge der Planung erstellte Geräuschimmissionsprognose (rw bauphysik, 11.09.2023) hat aufgezeigt, dass die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 auf der Südseite der Gebäude deutlich niedriger ausfällt als an der Nordseite. Eine natürliche Belüftung der schutzbedürftigen Schlafräume muss deshalb über die ruhigere Südseite erfolgen. Dies kann über eine entsprechende Grundrissanordnung ohne finanziellen Mehraufwand umgesetzt werden. Der Nachweis erfolgt über die Grundrissdarstellung.

6.7.2 Außenwohnbereiche

Aus selbigem Grund sollen auch die Terrassen und sonstigen Freibereiche, die der Erholung dienen, auf der Südseite positioniert werden. Auch diese Forderung wird angesichts der Lage des Baufensters und der üblichen sonnenzugewandten

Ausrichtung in aller Regel ohne zusätzlichen Aufwand erfüllt sein. Der Nachweis erfolgt über die Grundrissdarstellung.

6.7.3 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

Da die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zwar nur geringfügig aber dennoch nachts auch auf der Südseite überschritten werden, werden für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen verbindlich gefordert. Diese Lüftungseinrichtungen werden – insbesondere bei kleinen Luftvolumen – auch zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels benötigt und müssen deshalb nicht allein aus Schallschutzgründen eingebaut werden.

6.7.4 Nachweis gemäß 4109

Um den erforderlichen Schallschutz nach DIN 4109 zu gewährleisten, müssen die Außenbauteile der Wohngebäude entsprechende Anforderungen erfüllen, die im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden müssen. Angesichts der moderaten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, werden die Anforderungen in aller Regel mit den üblichen Wand- und Fensteraufbauten erfüllt.

Alle festgesetzten Forderungen zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen trotz erhöhter Verkehrslärmimmissionen, werden angesichts der zu erwartenden Grundrissanordnungen ohne übermäßigen Zusatzaufwand erfüllt sein. Sollten die Forderungen auf Grund einer besonderen individuellen Grundrissgestaltung und/oder Nutzung nicht ohne weiteres umsetzbar sein, sind ausnahmsweise auch andere bauliche oder technische Schutzvorkehrungen möglich. Diese müssen aber anhand entsprechender Berechnungen im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1 Befestigte Flächen

Um schädliche Auswirkungen auf das Klima durch Versiegelung der Geländeoberfläche zu beschränken und eine weitestgehende Versickerung von Regenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege etc. wasserdurchlässig herzustellen.

6.8.2 Bodenaushub

Zum Schutz des wertvollen Oberbodens sind die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen auf den jeweiligen Grundstücken möglichst vollständig wieder einzubauen. Der hochwertige Oberboden und der Bodenaushub sind während der Bauzeit getrennt für den Wiedereinbau zu lagern.

6.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

6.9.1 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke mit hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen trägt zu einer Durchgrünung und damit zu einer zeitnahen Einfügung des neuen Wohngebietes in die Umgebung bei und bietet darüber hinaus Lebensraum für Vögel und Insekten.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes

Im Baugebiet "Schwenksbrunnen II" wird ein Gebäudetypus realisiert, der sich auf Grund seiner Größe von den umgebenden Gebäuden unterscheiden wird. Um die Einfügung in den Bestand zu unterstützen werden mit den örtlichen Bauvorschriften einige gestalterische Regeln festgelegt, die ein harmonisches Gesamterscheinungsbild umsetzen sollen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachform

Die umgebenden Wohnhäuser sind alle mit Satteldächern ausgeführt. Bei den geplanten kleinen "Tinyhäusern", die zum Teil nur drei bis vier Meter breit sind, ist diese Dachform oft nicht sinnvoll umsetzbar. Deshalb wird die Auswahl auf Pult- und Flachdächer erweitert.

Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel, sind bei flachen Dachneigungen und geringen Gebäudeabmessungen baulich nur schwer umsetzbar und würden dem gewünschte Erscheinungsbild eingeschossiger Gebäude widersprechen.

7.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

7.2.1 Geländemodellierung

Auf dem Gelände mit durchschnittlich 8% Gefälle sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,00 m zugelassen, um die begrenzten Freiflächen sinnvoll nutzen zu können. Zur Geländemodellierung dürfen auch Stützmauern bis 50 cm Höhe verwendet werden. Damit sich diese angemessen in die Umgebung einfügen und um zu gewährleisten, dass durch sie weder das Straßenbauwerk noch nachbarliche Grundstücksbereiche gefährdet werden, wurden detaillierte Vorgaben für die Ausführung der Stützmauern gemacht.

7.2.2 Einfriedungen

Zur Unterstützung eines einheitlichen gemeinsamen Straßenraumes und einer angemessenen Einfügung in den Bestand wurden detaillierte Vorgaben zur Ausführung der Einfriedungen gemacht.

Die Begrenzung der Höhe und der Lage der Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dient der Sicherung des Straßenbaukörpers und einer Verbesserung des Sichtfeldes bei Ausfahrt eines PKW aus dem Privatgrundstück.

7.3 Regenwasserrückhaltung und -ableitung

Um die öffentlichen Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen sind auf den Grundstücken Zisterne zur Speicherung und zur gedrosselten Ableitung des Dachwassers vorgeschrieben. Wird diese Zielsetzung durch einen ausreichend hohen Substrataufbau auf Flachdächern umgesetzt, muss diese Fläche nicht angerechnet werden. Zusätzlich steht jedem Grundstückseigentümer frei, die Zisterne mit einem zusätzlichen Speicherraum für eine private Regenwassernutzung zu errichten.

7.4 Stellplatzverpflichtung

Da der schmale Wohnweg nicht zum Parken geeignet ist, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Absatz 1 LBO, die einen Stellplatz je Wohnung fordert, auf zwei Stellplätze erhöht. Dies gilt nicht für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche, da hier von einem verringerten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden kann.

Damit diese Forderung zu keiner unnötigen Befestigung des Bodens führt, sind notwendige Stellplätze für jeweils eine Wohnung auch hintereinander auf den Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten zulässig.

8. Hinweise

Im Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die den Bauherren und den Planern eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

9. Flächenbilanz

