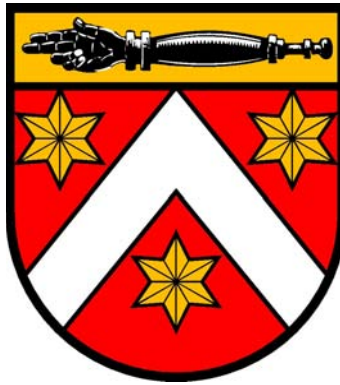




**Gemeinde Neustetten
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan
„Gärten III“**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Neustetten – Gemarkung Remmingsheim

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 29.04.2019

Fassung vom 12.04.2019



Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis.....	3
II. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
IV. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
2. Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
V. Städtebauliche Konzeption.....	9
1. Bauliche Konzeption.....	9
2. Verkehrliche Erschließung.....	9
3. Grün- und Freiraumstruktur.....	10
4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	10
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	11
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
VII. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	13
1. Verfahren nach § 13b BauGB – Begründung.....	13
VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
1. Art der Nutzung.....	14
2. Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	14
3. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	14
4. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	14
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	14
6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	14
7. Versorgungsflächen und -leitungen.....	15
8. Verkehrsflächen.....	15
9. Bindung für Bepflanzungen.....	15
10. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
IX. Örtliche Bauvorschriften.....	16
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	16
2. Werbeanlagen.....	16
3. Gestaltung unbebauter Flächen.....	16
4. Einfriedungen.....	16
5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	16
6. Antennen.....	16
7. Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser.....	16
8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	16
X. Flächenbilanz.....	17
XI. Anlagen.....	17

I. Planerfordernis

Auf Grund der aktuellen Nachfrage nach gemeindeeigenen Bauplätzen in Neustetten soll das Baugebiet 'Gärten II' im Hauptort Remmingsheim in Richtung Süden erweitert werden. In diesem Bebauungsplan wurde die Erweiterungsfläche bereits als 3. Bauabschnitt vorgesehen. Da der Gemeinde von dem genehmigten Bebauungsplan derzeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, soll der damals berücksichtigte Bauabschnitt nun realisiert werden.

Im sonstigen Ortsbereich von Remmingsheim sind keine weiteren gemeindeeigene Plätze verfügbar. Somit bestehen in Remmingsheim derzeit keine Potentiale zur wohnbaulichen Entwicklung und Stärkung der Wohnfunktion.

Laut Regionalplan liegt die Gemeinde Neustetten an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (- Horb am Neckar). Gemeinden / Gemeindeteile, die innerhalb einer Entwicklungsachse (vgl. Kapitel 2.2) liegen, können in geringem Umfang Siedlungstätigkeiten über den Eigenbedarf hinaus vornehmen.

Die hohe Standortgunst von Neustetten durch die Nähe zu den Mittelzentren Rottenburg, Herrenberg und Horb und der nahe gelegenen Autobahn A 81 Stuttgart - Singen und der B 27 Balingen – Tübingen - Stuttgart kommt der Gemeinde Neustetten bedeutende Funktion als attraktive Wohngemeinde zu. Seit 2015 (B-Plan Gärten II) ist die Gemeinde um rund 175 Einwohner gewachsen, davon im Ortsteil Remmingsheim um 119 Einwohner. Aufgrund erster Berichte in der Presse über das neue Baugebiet gibt es bereits mehrere Anfragen nach Baugrundstücken im Baugebiet „Gärten III“ aus Neustetten und auch von auswärtigen Interessenten.

Vom Büro Gfrörer wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient. Hierbei wird vor allem auf eine gute Qualität der Freiraumstrukturen, auf vielseitige Wohnbauformen und effizienter Ver- und Entsorgungseinrichtungen geachtet. All dies soll den demographischen Anforderungen gerecht werden unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Die bisher einseitige Erschließung der südlichen Baugrundstücke basiert auf bisherigen Grundstücksverhandlungen sowie auf die geplante Erweiterung.

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt, weshalb das Vorhaben der übergeordneten Planung entspricht.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung grenzt und sich somit im Zusammenhang bebauter Ortsteile befindet (auf Kapitel VII. wird diesbezüglich verwiesen).



III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Gärten II“ angrenzend vom 28.09.2015; „Remmingsheim Süd- Ost“ vom 24.07.1997 mit Änderung vom 05.06.2003
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Betroffen Flst.-Nr. 1861 (Feldgehölz)
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Festgesetztes Wasserschutzgebiet Schutzzone III B, Bronnbachquelle vom 22.01.1992
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen

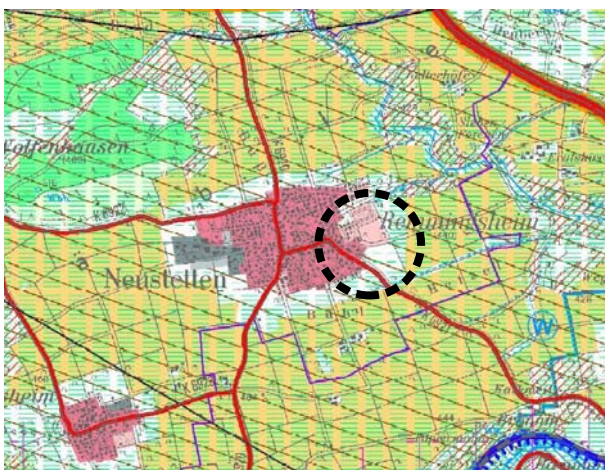


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

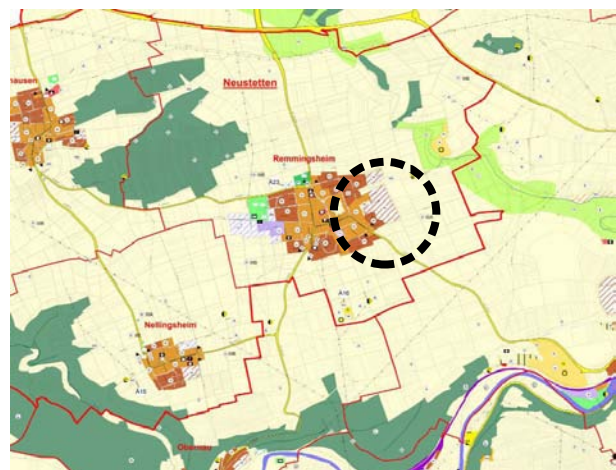


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb vom November 2013 (s. Abb. Abb. III-1) wird die Fläche als geplante Siedlungsfläche für Wohnen ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. Abb. III-2) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist der überplante Bereich als Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt.

Östlich angrenzend befindet sich ein regionaler Grünzug als Vorranggebiet. Widersprüche von Planung zu

übergeordneten Planungen bestehen daher nicht.



Abbildung III-3: LUBW Kartenausschnitt vom 07.08.2018

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich gem. der Offenlandbiotopkartierung Ba.-Wü. auf dem Flurstück 1861 ein besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Es handelt sich um das Feldgehölz O Remmingsheim, 'Hinter den Gärten' mit der Biotopnummer 175194160093.

Da die Fläche überplant wird muss es an anderer Stelle ersetzt und somit ausgeglichen werden.



Abbildung III-4: LUBW Kartenausschnitt vom 07.08.2018

Außerdem befindet sich der gesamte Geltungsbereich, so wie die gesamte Ortslage von Remmingsheim in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle mit Rechtsverordnung vom 22.01.1992.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan sollen auf Grund des aktuellen Bedarfs die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohnbaugebietes 'Gärten II' in Neustetten - Remmingsheim geschaffen werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

Dabei sollen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption vom 14.02.2019

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die nördlich bestehende Straße „Obere Gärten“ sowie die westliche Straße „Statter Weg“. Eine Erschließung über die Kreisstraße ist nicht möglich, da ein Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft zeigt.

2.2. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung werden u.a. die beiden Stichstraßen nördlich im Plangebiet des Bebauungsplanes „Gärten II“ genutzt sowie eine direkter Anschluss vom Statter Weg im westlichen Bereich. Zusätzlich erfolgt eine Verbindung zu dem bestehenden Feldweg „Statter Weg“ im östlichen Teil. Dieser soll im Zuge der Erschließungsplanung ebenfalls auf eine Breite von 7,00 m ausgebaut werden. Der Regelquerschnitt beinhaltet dabei im gesamten Gebiet einen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m.

2.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Südöstlich geht der geplante Gehweg innerhalb des Straßenraumes in einen Feldweg über, sodass eine Verbindung zwischen den bestehenden Feldwegen weiterhin gegeben ist. Zusätzlich erfolgt im westlichen Teil eine direkte Gehweganbindung zum Statter Weg.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Zur landschaftlichen Einbindung und als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen sind entlang der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und zur freien Landschaft im Osten ergänzende Strauchpflanzungen festgesetzt.

3.2. Öffentliche Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebiets sowie auch oberhalb des Feldweges in östliche Richtung (geplante Trasse) ist Verkehrsgrün vorgesehen.

4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind im Anschlussbereich zu Gärten II (Straße „Obere Gärten“) bereits vorhanden und vorsorglich ausreichend dimensioniert worden.

Leerrohre werden für die späteren Hausanschlüsse im Zuge der Erschließungsarbeiten mit verlegt.

Für das Baugebiet 'Gärten III' wird, wie bereits in Gärten I + II praktiziert, ebenfalls das modifizierte Mischsystem realisiert. Das anfallende Oberflächenwasser aus den Straßenflächen gelangt zusammen mit dem Schmutzwasser zur Kläranlage.

Das unbelastete Dachwasser (zuerst Reservestau Zisterne) wird über einen Regenwasserkanal in nordöstliche Richtung zum bestehenden Graben in die Rückhalteräume geleitet und von dort aus gedrosselt in den Brunnengraben und weiter zum Weggentalbach abgeführt.

Das im Zuge der Baumaßnahme Gärten II (2016) gebaute Regenrückhaltebecken ist bereits für die Baugebietserweiterung Gärten III ausgelegt. Im Zuge des genehmigten Wasserantrags zum Bebauungsplan Gärten II wurde dies, wie auch das vorhandene Grabenprofil, entsprechend berücksichtigt und nachgewiesen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für Gärten I + II liegt vor. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Tübingen ist für Gärten III eine entsprechende Ergänzung zu beantragen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs. 4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

1.1. Arten und Biotope

Das Plangebiet wird in großen Teilen landwirtschaftlich genutzt. Hier handelt es sich hauptsächlich um eine Ackerfläche. Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich eine nach §30 BNatSchG geschützte Feldhecke, die komplett überplant wird.

Insgesamt ist das Plangebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope, bis auf die gesetzlich geschützte Feldhecke, die an anderer Stelle zu 100% wieder hergestellt werden muss.

1.2. Boden und Flächen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Bodeneinheit g35 eine „Parabraunerde, meist erodiert und Tschernosem-Parabraunerde aus Löss“, die für den Bodenschutz von hoher bis sehr hoher Bedeutung ist. Durch die Nutzung als Ackerland bestehen geringe Beeinträchtigungen auf die anstehenden Böden. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets werden geringe Versiegelungsgrade erreicht.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden.

1.4. Klima und Luft

Das Plangebiet ist ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet, ohne siedlungsrelevante Wirkung. Die entstehende Kaltluft fließt nach Osten ab. Auf Grund der geringen Größe und der geringen Vollversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als gering anzusehen.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Das Plangebiet selbst ist eine ausgeräumte Ackerfläche, auf der sich im Südosten eine Feldhecke befindet. Nach Norden und Westen schließt bestehende Wohnbebauung an, die das Plangebiet optisch prägt. Durch die geplante Wohnbebauung wird das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigt, da es da es den Ortsrand von Remmingsheim nach Osten optisch abschließt und die bestehende Lücke zwischen Wirtschaftsweg und dem Baugebiet Gärten II schließt.

1.6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Menschen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren wenig erhebliche bis erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Biotope auftreten. Diese müssen in Form der gesetzlich geschützten Feldhecke an einer anderen Stelle ausgeglichen werden. Für die restlichen Schutzgüter sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen. Am besten geeignet ist die Phase zwischen ca. Mitte November bis Ende Februar.
- Im Geltungsbereich oder in der Umgebung sind drei Nistkästen anzubringen. Rodungszeitraum für den entfallenden Höhlenbaum auf den 15. November bis 28. Februar begrenzt.
- Um eine mögliche Verdrängungswirkung von Feldlerchen-Brutpaaren durch die Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein 1.500m² großer Blühstreifen auf einem geeigneten Grundstück angelegt. Die Umsetzung der Maßnahme ist mit dem Grundstückseigentümer und dem bewirtschaftenden Landwirt bereits durch einen entsprechenden Vertrag gesichert.
- Der Verlust der geschützten Feldhecke (Offenlandbiotop) wird an anderer Stelle zu 100% ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf dem Grundstück Flst. 1795 in Remmingsheim.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur 'Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt' vom 04. Mai 2017 wurde u.a. ein neuer § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen, der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht. Die Voraussetzungen hierfür sind im vorliegenden Fall erfüllt.

1. Verfahren nach § 13b BauGB – Begründung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern - wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind – festgesetzt wird.

Außerdem wird

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet
- und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Planungsverfahren ergeben sich analog zu einem Verfahren nach § 13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;

Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigefügt.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung. Auf Grund der Lage werden die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach BauNVO, bis auf Räume für nicht störende Gewerbebetriebe, ausgeschlossen.

2. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Als zulässige Grundflächenzahl wird die in der BauNVO vorgeschriebene Obergrenze von 0,4 für Wohngebiete festgesetzt. Dadurch wird eine optimale Nutzung der Fläche gewährleistet.

3. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

3.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe ist den Festsetzungen auf den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

3.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Gärten II“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und der Zielsetzung, lange Grundstückszufahrten- damit einhergehend eine hohe Bodenversiegelung- zu vermeiden.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes. Hierbei werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW, genutzt werden können. Die Mindesttiefe von 5,00 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den Straßenraum ragen.

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die Gemeinde Neustetten ist sehr ländlich geprägt und es überwiegen die eigengenutzten Wohnformen in Form von freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern. Um dieser Struktur Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus 3 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern 4 Wohneinheiten zulässig sind.

7. Versorgungsflächen und -leitungen

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

Freileitungen sind nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewähren, sind die Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig. Die Zufahrt über Feldwege ist nicht zulässig.

9. Bindung für Bepflanzungen

Zielsetzung der Planung und der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, die vorhandene Grünstruktur zu erhalten. Durch die Festsetzung der Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung in Kombination mit der Festsetzung ein hochstämmiger heimischer Hochstamm pro Grundstück zu pflanzen, wird dieses Ziel erreicht.

10. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gärten II“.

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Regelungen der zulässigen Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitten bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Gärten II (2015)“ unverändert.

2. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

3. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter. Auf die Pflanzgebote im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

4. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

6. Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

7. Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser

Um den Regenwasserkanal zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden. Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- über 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

X. Flächenbilanz

Wohnbauflächen gesamt	10.707 qm	74,7%
<u>davon:</u>		
→ überbaubare Fläche		
(10.707 m² x GRZ 0,4) = 4.283 m²		
Straßenverkehrsflächen	2.321 qm	16,2%
Gehwege	563 qm	3,9%
Private Grünflächen (PFF)	436 qm	3,0%
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)	299 qm	2,1%
	14.326 qm	100,0%

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 12.04.2019

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 12.11.2018 für die Sitzung am 26.11.2018

Geänderte Fassung vom 14.02.2019 für die Sitzung am 25.02.2019

Fassung vom 12.04.2019 für die Sitzung am 29.04.2019

Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Neustetten, den

.....

Gunter Schmid (Bürgermeister)