

Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan "Hubäcker" Örtliche Bauvorschriften "Hubäcker"

Stadt Trochtelfingen, Gemarkung Steinhilben, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Starkregen
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Standortfindung
 - 8.2 Bedarf
 - 8.3 Verkehrskonzept
 - 8.4 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 8.5 Grün- und Freiflächen
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Müllentsorgung
 - 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.5 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze
 - 11.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 12.2 Stellplätze
 - 12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
13. Flächenbilanz

Anlage 1 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Menz, 09.12.2020)

Anlage 2 - Umweltbericht- (Menz Umweltplanung, 26.05.2023)

Anlage 3 - Geruchsgutachten (IMA Richter&Röckle, 16.04.2021)

Anlage 4 – Schalltechnische Untersuchung - (Heine + Jud, 17.05.2023)

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Trochtelfingen gehört zum Landkreis Reutlingen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Trochtelfingen beträgt derzeit ca. 6.295 Einwohner (Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, drittes Quartal 2022).

2. Ziel und Zweck der Planung

Es ist vorgesehen im Stadtteil Trochtelfingen-Steinhilben am südwestlichen Siedlungsrand das Baugebiet „Hubäcker“ zu entwickeln.

Im südwestlichen Siedlungsbereich von Steinhilben wurde in den 1980er Jahren das Baugebiet „Hinter den Höfen“ erstellt.

Am westlichen Siedlungsrand wurde das Gewerbegebiet „Im Reihing“ zwischen 1990 und 2008 in 4 Abschnitten erschlossen.

Nun sollen auf den landwirtschaftlichen Flächen zwischen den bestehenden Bebauungsplänen weitere Wohn- und Mischbauflächen entwickelt werden.

Im Osten sollen Wohnbauflächen und im Westen Misch- und eingeschränkte Gewerbegebietsflächen geschaffen werden, da die Gemeinde im Stadtteil Steinhilben keine verfügbaren Bauflächen dieser Kategorien anbieten kann.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen entwickelt.

Das Baugebiet „Hubäcker“ wird im Süden und Osten von einem grünen Band aus Ausgleichsflächen eingerahmt, wie dies bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Trochtelfingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan "Neckar-Alb" weist Trochtelfingen als Kleinzentrum aus. Trochtelfingen liegt an der regionalen Siedlungs- und Nahverkehrsachse Engstingen- Trochtelfingen- (Gammertingen). Im gültigen Regionalplan Neckar Alb 2013 ist die Fläche des Plangebietes als Siedlungsfläche markiert. Innerhalb des östlich angrenzenden Außenbereichs ist die Signatur des regionalen Grünzuges (VRG) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Regionalplanes.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet, da dieser nicht parzellenscharf ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Trochtelfingen vom Dezember 2008 als Wohn- und Mischbaufläche sowie öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es werden geringfügige Änderungen vorgenommen. Die Flächen entsprechen überwiegend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und werden bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich grenzt der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ genehmigt am 19.03.1980 mit Änderungen von 07.05.1997 und 13.04.2011.

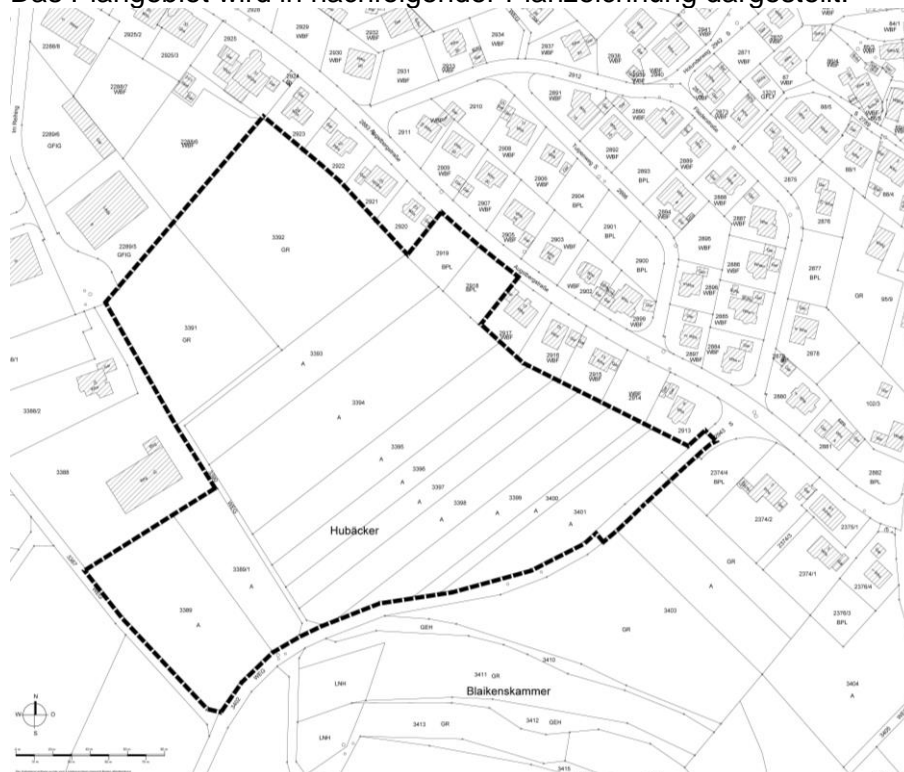
Dort ist überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet und am Westrand ein Misch- bzw. ein Gewerbegebiet festgelegt.

Östlich grenzt der Bebauungsplan „Im Reihing“ genehmigt am 08.08.1986 mit vier Änderungen von 1990 - 2008 an.

Dieser Bebauungsplan ist von seiner Art der Nutzung als Gewerbegebiet festgelegt.

6. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt.



Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,1 ha befindet sich am südwestlichen Rand des Ortskerns von Steinhilben. Das Plangebiet fällt in Richtung einer Senke im Osten ab. Der höchste Punkt befindet sich im Südwesten (798 m ü. NN. – 789 m ü. NN). Das Plangebiet grenzt im Süden an die Augstbergstraße. Im Norden, Osten und Westen grenzt der Siedlungsbereich an. Im Südwesten grenzen ein landwirtschaftlicher Weg sowie landwirtschaftliche Flächen an.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird erstellt und als gesonderter Teil der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wird ein Maßnahmenplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Die Aussagen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Vorfeld erörtert.

Interne Maßnahmen:

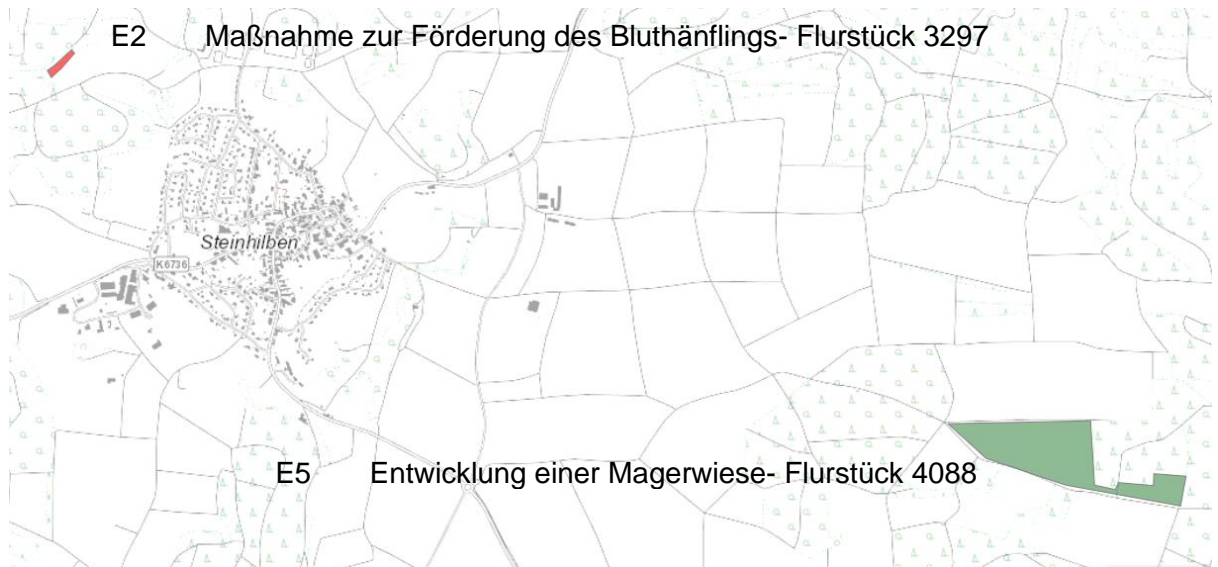
M 2:	Anlage eines Blühstreifens und von Ruderalvegetation zur Förderung des Bluthänflings
M 3:	Entwicklung einer Fettwiese
M 9:	Schonender Umgang mit Böden

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

E1	Entwicklung Ackerrandstreifen für Feldlerche Maßnahme wird noch konkretisiert
E2	Externe Maßnahme zur Förderung des Bluthänflings- Flurstück 3297 Entwicklung einer Ruderalvegetation Grundstück ca. 1km nördlich des Geltungsbereiches
E3	Anbringen von Quartierhilfen- Anbringen von Fledermauskästen
E4	Auftrag von Oberboden der Erschließungsarbeiten auf einer Ackerfläche
E5	Entwicklung einer Magerwiese- Flurstück 4088 Extensivierung mit standortgerechtem Saatgut Grundstück ca. 3km östlich des Geltungsbereiches

Sonstige Maßnahmen:

M 1:	Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen
M4 – M7	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
M 8:	Beschränkung der Beleuchtung
W1- W3	Ableitung, Rückhaltung und Versickerung Außengebietswasser
PFB:	Erhalt von Bäumen
PFG	Pflanzung von Einzelbäumen und Gebüsch



Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im vollständig kompensiert.

7.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Menz 09.12.2020).

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf dieser Basis durchgeführt mit Erhebungen der Artengruppen Vögel und Reptilien sowie der Haselmaus und der Spelz-Trespe durchgeführt. Beeinträchtigungen von Vögeln werden durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden die Streuobstbäume entlang der Augstbergstraße erhalten.

Der Verlust einer mageren Flachland-Mähwiese wird planextern ausgeglichen. Die Maßnahmenflächen sind im Laufe des weiteren Verfahrens zu konkretisieren.

7.4 Immissionsschutz

7.4.1 Geruchsemissionen

Für das Plangebiet wurde ein Geruchsgutachten erstellt (IMA Richter&Röckle 16.04.2021). Im Fazit ist daraus festzuhalten:

Etwa 200 m südwestlich der Grenze des Bebauungsplangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Rinderhaltung, von dem Geruchsemissionen ausgehen können (Flst. 3377). Gemäß den vorliegenden Genehmigungsunterlagen werden dort zurzeit 12 Mutterkühe zzgl. Nachzucht gehalten.

Diese Hofstelle wurde als relevanter Geruchsemissionsort untersucht.

Die Geruchsmissionen liegen zwischen 0 % im Nordosten und bis zu 2 % im Südwesten des Bebauungsplangebiets. Somit ist im Plangebiet von einer deutlichen Unterschreitung der Immissionswerte der GIRL auszugehen. Auf ein detailliertes Gutachten kann aus gutachtlicher Sicht verzichtet werden. Dennoch empfehlen wir, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darauf hinzuweisen, dass zeitweise mit Tierhaltungsgerüchen zu rechnen ist.

7.4.2 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Erstellung des Strukturkonzeptes und als Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die Lärmimmissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes „Im Reihing“ untersucht.

Die Grenzen für ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet wurden aufgezeigt. Die Erschließungsstruktur und die Einteilung der Baugebiete nach der Art der Nutzung wurden auf dieser Basis erstellt. Somit kann das Gebiet ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden entwickelt werden.

Im nordwestlichen Bereich kann es im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (geplante Grundstücke 5-11 und 19) und im Mischgebiet (geplante Grundstücke 32 und 37- 39) zu leichten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte kommen. Daher werden diese Bereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in Form von „Architektonischer Selbsthilfe“ festgelegt. Dies können entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung auf den lärmzugewandten Seiten beinhalten.

Da eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte voraussichtlich nicht erfolgen wird, sofern bereits Gebäude westlich dieser Flächen, im Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet errichtet wurden, die eine lärmabschirmenden Wirkung auf das Allgemeine Wohngebiet haben, kann von den architektonischen Selbsthilfemaßnahmen abgesehen werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der jeweiligen betroffenen Fassade ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7.5 Starkregen

Es wurden Untersuchungen zu Starkregengefahren vom Erschließungsplaner durchgeführt. Hierbei wurde ermittelt, dass sich bei Starkregen Oberflächenabflüsse aus südlicher Richtung in den Geltungsbereich einstellen. Zur Beurteilung der Gefährdung bei Starkregen und Festlegung erforderlicher Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge wurden vom Erschließungsplaner Karten zur Ausbreitung der Starkregenausbreitung erstellt.

Aufgrund der Topographie sind Oberflächenabflüsse aus dem südlichen Außeneinzugsgebiet in den Geltungsbereich bei Starkregen nicht vermeidbar. Um den oberflächigen Wasserabfluss schadlos abzuführen und nachteilige Auswirkungen auf Dritte zu vermeiden, wird ein Sickerbecken erstellt und es werden Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind entsprechende Maßnahmen wie Sickerbecken, Mulden (W1), Verwallungen (W2) und eine spezielle Ausbildung der am Rand liegenden Verkehrsflächen (W3) zu treffen, die im Textteil festgelegt sind.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Standortfindung

Da Wohnfläche in der Stadt Trochtelfingen und den Stadtteilen gebraucht wird, hat die Stadt verschiedene Standorte untersucht und eine Erweiterung bzw. Abrundung des Stadtteils Steinhilben in Richtung Süden beschlossen.

Der Standort wird als sehr günstig für die Ansiedlung junger Familien angesehen.

Die Stadt Trochtelfingen ist bestrebt die Abwanderung junger Menschen zu verhindern.

Durch die Tallage der Stadt Trochtelfingen sind Erweiterungsmöglichkeiten dort nur bedingt möglich.

Speziell im Ortsteil Steinhilben wurde durch die Untersuchungen zum Ortsentwicklungskonzept festgestellt, dass die Bevölkerungsgruppe mittleren Alters von 40- 65 im Zeitraum von 2010 bis 2014 abnahm und die der über 65-Jährigen zunahm. Somit ist die Verschiebung der Altersstruktur hin zur Überalterung deutlich abzulesen. Daher ist es dringend notwendig junge Familien in Steinhilben anzusiedeln.

Die Bürger der Teilorte und speziell von Steinhilben sind durch ein gutes Vereinsleben eng mit Ihrem Ort verbunden.

Durch die, für die Größe von Steinhilben, gute Infrastruktur ergibt sich eine Standortgunst. Einrichtungen wie einen Dorfladen, Sparkasse, Gastronomie und das Arbeitsplatzangebot im örtlichen Gewerbegebiet sind vorhanden.

Das geplante Baugebiet ist für junge Familien mit Kindern ideal, da der Ortskern mit der Grundschule, dem Kindergarten und der Mehrzweckhalle fußläufig gut erreichbar ist.

8.2 Bedarf

Die Stadt Trochtelfingen hat sich seit längerer Zeit zum Ziel gesetzt, Bauland im Ortsteil Steinhilben zu generieren. Innerhalb der Untersuchungen zum Ortsentwicklungskonzept 2010 wurde ein Bauflächenressourcenmanagement zur Abschätzung verfügbarer Grundstücke durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass es zwar Bauflächen in Steinhilben gibt, diese als sog. „Enkelbauplätze“ jedoch für den freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Da bereits großes Interesse ortsansässiger Bauherren nach Bauland in Steinhilben und im Speziellen für den Bereich des Plangebiets bestand, zieht die Stadt Trochtelfingen die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohn-, Misch- und Gewerbebaubaufläche dargestellte Fläche heran, da sonst kurzfristig keine Bauflächen erschließbar sind. Der örtliche Bedarf war hier ausschlaggebend für die Wahl des Standortes. Es werden Gewerbebauf Flächen wie auch Wohnbauflächen benötigt.

Im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan "Erweiterung Am Bühl/ Änderung Äußere Wilsinger Straße" östlich des Plangebiets erstellt. Dort konnten 7 Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, die bereits verkauft und überwiegend bebaut sind.

Das Plangebiet ist als Arrondierung zwischen der Wohnbebauung südwestlich der Augstbergstraße und der Gewerbebebauung östlich und südlich der Straße „Im Reihing“ zu sehen.

Es wurden städtebauliche Varianten entwickelt und im Ortschaftsrat und mit den Eigentümern vorberaten. Dabei wurden unterschiedliche Erschließungskonzepte erarbeitet und gegeneinander abgewogen. Die Stadt entschied sich für den nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entsprechend bedarfsgerecht entwickelt werden kann.

Somit soll die Entwicklungsmöglichkeit der Stadt Trochtelfingen gesichert und eine Abwanderung junger Familien vermieden werden.

8.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird von Osten über einen Anschluss an die Augstbergstraße erschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50m. Durch die Ringerschließung mit ausschließlichem Anschluss an die Augstbergstraße ist kein Ausbau des bestehenden Wirtschaftswegs im Osten erforderlich. Falls eine spätere Erweiterung in Richtung Osten und Süden erfolgt, sind Fußwege mit Grünflächen angedacht, die zur weiteren Erschließung herangezogen werden können.

Es ist keine direkte Straßenverbindung zum Gewerbegebiet im Westen vorgesehen, so dass kein Verkehr aus dem Gewerbegebiet in das Wohngebiet entsteht. Hier ist als Verbindung ein Fußweg geplant.

8.4 Bau- und Nutzungsstruktur

Das künftige Bebauungsplangebiet soll überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Innerhalb des Wohngebietes sollen die Gebäude als Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils ohne Garagen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erstellt werden.

Um das Gewerbegebiet langfristig nachverdichten bzw. die gewerbliche Nutzung erweitern zu können, wird ein Mischgebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Westen geplant.

8.5 Grün- und Freiflächen

Aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen wird am Süd- und Ostrand ein ca. 25 m breites „Grünes Band“ als Ausgleichsfläche erstellt. Somit wird eine Ortsrandeingrünung zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft geschaffen.

Teile der Flächen des Bebauungsplanes sind im Bestand magere Mähwiesen, die durch die Umwandlung in Bauflächen an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen. Diese Flächen werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen. Am Südrand wird eine Grünfläche als Maßnahmenfläche zur Entwicklung einer Fettwiese festgelegt um diese Flächen teilweise weiter bewirtschaften zu können.

Entlang der Wege sind Baum- und Strauchpflanzungen geplant.

Im Westen des Geltungsbereichs wird durch eine Private Grünfläche mit Pflanzbindung eine Streuobstwiese erhalten.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Stadtgebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als Wiese und Acker genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand wird abgerundet und ein städtebaulicher Gesamtzusammenhang hergestellt.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Für die Entwässerung des geplanten Baugebietes können bestehende technische Infrastruktureinrichtungen genutzt werden. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ein neues Rückhalte- und Versickerungsbecken zu erstellen. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden erweitert.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Stadtgebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben zu berücksichtigen sind.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den stadtinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Wasser

Die Wasserversorgung wird durch die Verlängerung der Leitungen in den bestehenden Straßen gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Verlängerung des bestehenden Systems.

Abwasser

Der Großteil von Steinhilben wird im Mischsystem entwässert. Der jetzt geplante Abschnitt wird im Trennsystem entwässert. Das bedeutet, dass jedes neue Baugrundstück jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss erhält.

An die Regenwasserleitung werden die Oberflächen der privaten Baugrundstücke und die Straßenflächen an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Es ist vorgesehen die Versickerung des Oberflächenwassers zentral in ein Sickerbecken im Norden des Plangebiets abzuleiten.

Das geplante Grundstück 1 kann auf Grund der Topografie nicht an den öffentlichen Regenwasserkanal und das zentrale Sickerbecken angeschlossen werden. Daher ist das Regenwasser dort über eine Mulde mit einer mindestens 20 cm mächtigen Oberbodenschicht zu versickern. Die Mulde ist auf ein mindestens ein 1-jähriges Regenereignis zu bemessen.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

10.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan ist im Osten von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im WA soll eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Der vorhandenen Nachfrage nach günstigem Wohnraum für Familien und ältere Menschen, soll mit der Planung Rechnung getragen werden. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wird ermöglicht. Deshalb werden verschiedene Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die Wohnnutzung nicht zu stören.

Mischgebiet (MI1, MI 2, GEE)

Der südwestliche Bereich wird aufgrund der angrenzenden Bestandsbebauung des Gewerbegebiets bezogen auf den Schallschutz als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, zur Abstufung der Gebietskategorie, festgelegt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grund- und Geschossflächenzahl, der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) im Mischgebiet (MI 2) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), sowie der maximalen First- und Gebäudehöhe (FH max. bzw. GH max.) im Wohngebiet und Mischgebiet (MI 1) ausreichend bestimmt. Die EFH der Grundstücke wird maximal 0,5m über der Planstraße festgelegt. Durch die Beschränkung der First- bzw. Gebäudehöhe bezogen auf die EFH mit maximal 8,50m (WA und MI 1) bzw. 10,00m (GEE und MI 2), entstehen keine zu hohen Gebäude im Vergleich zum Bestand. Im Mischgebiet (MI 2) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird die Gebäudehöhe analog dem angrenzenden Gewerbegebiet „Im Reihing“ festgelegt. Mit diesen Festsetzungen fügen sich die Gebäude in Größe und Kubatur in den bestehenden Siedlungskörper ein.

11.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Wenn eine Garage seitlich entlang der Verkehrsfläche errichtet wird muss ein Grenzabstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden, um den nötigen Sicherheitsabstand zur Fahrbahn zu gewährleisten.

Aus demselben Grund müssen überdachte Stellplätze und offene Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Bei geschlossenen Garagen soll aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Sicherheit ein Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten werden. Dieser Stauraum vor den Garagen wird auf 5,00 m festgesetzt, um genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug zu gewährleisten, ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um das Gebiet in die vorhandene Struktur zu integrieren und ein gemeinsames Erscheinungsbild in Verbindung mit den angrenzenden Bereichen zu erreichen, werden Festsetzungen zur Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, sowie zur Gestaltung der Grundstücksfläche getroffen.

12.2 Stellplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung 2 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

Durch eine schlechte Anbindung der Gemeinde im ländlichen Raum an den ÖPNV gibt es ein höheres Aufkommen des Motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dadurch ist die Erhöhung der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung auf 2 Stellplätze für jede Wohnung (notwendige Stellplätze) begründet.

12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden geringe Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet notwendig.

Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im Gebiet zu erreichen, werden spezielle Regelungen hierzu getroffen. Um diese Geländeänderungen gestalterisch in die Landschaft zu integrieren sind diese durch Rücksprünge abzutreten und zu begrünen.

13. Flächenbilanz

Wohngebiet (WA)	ca. 2,05 ha	40,0 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,79 ha	16,0 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 0,27 ha	5,0 %
Private Grünfläche	ca. 1,21 ha	24,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,14 ha	3,0 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,41 ha	8,0 %
Geh- und Radwegefläche	ca. 0,24 ha	4,0 %
Fläche des Plangebiets	ca. 5,11 ha	100,0 %

**Grundstücksgrößen
 Allgemeines Wohngebiet**

Anzahl der Wohnbaugrundstücke	30
500 - 599	10
600 - 699 m ²	11
700 - 749 m ²	4
> 750 m ²	5
Baugrundstückgrößen von... bis...	518 m ² - 1022 m ²
Durchschnittl. Baugrundstückgröße	680 m ²

**Wohndichte
 Allgemeines Wohngebiet**

Einzelhäuser	30
Einzel-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb.	45 WE
Doppelhäuser	60
Einzel-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb.	90 WE

**Einwohnerzuwachs
 Allgemeines Wohngebiet**

Einwohnerzuwachs (Einzelhäuser) (2,5 EW/WE)	113 EW
Einwohnerzuwachs (Doppelhäuser) (2,5 EW/WE)	225 EW

**Maximale Nettowohndichte
 Allgemeines Wohngebiet (2,05 ha)**

Max. Nettowohndichte Wohnen WA	110 EW/ha
--------------------------------	-----------

**Grundstücksgrößen
 Misch-/Gewerbegebiet**

Anzahl der Misch-/Gewerbebaugrundstücke	10
499 - 861	4
1000 - 1250 m ²	3
> 1250 m ²	2
Baugrundstücksgrößen von... bis...	499 m ² - 2358 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	1060 m ²

**Wohndichte
 Misch-/Gewerbegebiet**

Einzelhäuser	9
Einzelhäuser 1,5 WE pro Geb.	14 WE

**Einwohnerzuwachs
 Misch-/Gewerbegebiet**

Einwohnerzuwachs (Einzelhäuser) (2,5 EW/WE)	35 EW
--	-------

**Maximale Nettowohndichte
 Misch-/Gewerbegebiet (1,06 ha)**

Max. Nettowohndichte	104 EW/ha
----------------------	-----------

**Maximaler Einwohnerzuwachs
 Gesamtgebiet**

Max. Einwohnerzuwachs Gesamt	214 EW
------------------------------	--------

**Maximale Wohndichte
 Gesamtgebiet**

Max. Nettowohndichte Gesamt	69 EW/ha
Bruttowohndichte Gesamt	42 EW/ha

Trochtelfingen, den 20.06.2023

Trochtelfingen, den 20.06.2023

Clemens Künster
 Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
 Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Katja Fischer
 Bürgermeisterin