

## Gemeinde Königheim

Bebauungsplan  
„Tannenweg“ im OT Gissigheim“ nach § 13b BauGB  
mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften

- 1. OFFENLEGUNG -

## BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: Adelsheim,  
15.10.2018

Für den Vorhabensträger:  
Gemeinde Königheim,

gez. Sans

gez. Krug, Bürgermeister

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Planungsvorgaben .....</b>	<b>1</b>
2.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung .....	1
2.2 Flächennutzungsplan .....	2
<b>3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Flächenausweisung und Bedarf .....</b>	<b>3</b>
4.1 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs .....	3
4.2 Abwägung, Bewertung .....	4
<b>5. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen .....	5
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen .....	6
5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	6
5.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	6
5.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	7
5.8 Gestaltung der Gebäude und unbebauter Flächen .....	8
<b>6. Bodenordnung .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Kosten der städtebaulichen Maßnahme .....</b>	<b>8</b>

# BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Tannenweg" in der Gemeinde Königheim, OT Gissigheim.

## 1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Königheim liegt im Main-Tauber-Kreis. Sie besteht aus den Ortsteilen Königheim, Gissigheim, Pülfringen und Brehmen. Sitz der Verwaltung ist Königheim.

Die Gemeinde zeigt derzeit eine Einwohnerzahl von 3.027 Einwohnern auf (Juli 2018), die sich wie folgt auf die Ortsteile verteilen:

Königheim	1.571 E	(51,9 %)	Gissigheim	684 E	(22,6 %)
Pülfringen	460 E	(15,5 %)	Brehmen	312 E	(10,3 %)

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Von der Gemeinde Königheim liegt nur der Kernort Königheim auf der Landesentwicklungsachse der B 27 Tauberbischofsheim - Walldürn.

Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze und für den Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Angesichts der Lage des Plangebietes im ländlichen bzw. strukturschwachen Raum sind, neben den Mittel- und Unterzentren auch in den Ortsteilen, in denen eine verstärkte Siedlungsentwicklung nicht in Betracht gezogen werden kann, Anstrengungen zu unternehmen um durch Verbesserungen im Wohnungswesen und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen die Bevölkerung zu halten.

Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Entwicklungsachse alle Anstrengungen unternommen werden günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumunverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Wohngebäude zu schaffen.

Außerdem ist Königheim mit seinem Ortsteil Gissigheim eine ausgesprochene Wohngemeinde. Wohnbauflächen besonders über dem Eigenbedarf sind somit zugelassen und unter gleichzeitiger Entwicklung bzw. Nutzung des Innenbereichspotentials gewünscht.

Auch die Raumnutzungskarte des Regionalplanes vom 27.06.2006 weist für Gissigheim an dem Standort des Plangebietes die Nutzung Wohnen aus.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Königheim bildet zusammen mit der Stadt Tauberbischofsheim und den Gemeinden Großrinderfeld und Werbach eine Verwaltungsgemeinschaft, von welcher eine Flächennutzungsplanung erstellt wurde.

Die am 17.06.1986 genehmigte Planung wurde auf den übergeordneten Planungen, die das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes als "Strukturschwachen Raum" ausweisen aufgebaut.

Mit Beschluss vom 09.09.1991 hat die Verwaltungsgemeinschaft die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst. In dieser Fortschreibung (Stand vom 14.07.1999) ist für Gissigheim eine ca. 2,5 ha große Wohnbaufläche im Gewann "Pfalz" ausgewiesen. Mit Beschluss vom 06.06.2002 wurde die 2. Änderung sowie weitere Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes veranlasst. Die Wohnbaufläche ist weiterhin ausgewiesen. Im Rahmen des 1. Bauabschnittes wurden davon 0,6 ha erschlossen und bebaut. Die vorliegende Planung beinhaltet den nächsten Abschnitt mit einer Größe von 0,9 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in seinem räumlichen Geltungsbereich der graphisch ausgewiesenen Wohnbaufläche im seit 29.10.2004 genehmigten Flächennutzungsplan und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Gewann „Pfalz“ ist bereits seit längerer Zeit als zukünftige Siedlungsfläche für Gissigheim vorgesehen. Eine städtebauliche Konzeption dazu wurde bereits seit 1997 entworfen. Die dabei durchgeführte Flächenbewertung mit Bewertung der Topografie, der vorhandenen und geplanten Erschließungseinrichtungen ergab insgesamt eine gute Eignung für ein Wohngebiet. Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes ist eine Umsetzung wie bisher vom Eigenbedarf abhängig in verschiedenen Abschnitten geplant. Damit ist eine weitreichende Entwicklung von Gissigheim gesichert und eine Zersiedlung mit umfangreichem Aufwand für die Erschließung wird vermieden. Mit dem Plangebiet wird die beidseitige Erschließung des Tannenweges nahtlos fortgesetzt.

In erster Linie soll das Baugebiet „Tannenweg“ den gemeindeeigenen Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Nachdem derzeit keine weiteren Bauflächen in „Pfalz I“ und im Kernort Königheim nur noch wenige Bauplätze angeboten werden können, ist eine Schaffung von Wohnbauflächen im kleinen überschaubaren Ausmaß zur weiteren Eigenentwicklung dringend erforderlich. Dies garantiert eine weitere sukzessive Entwicklung an Wohnbauflächen. Außerdem stellt dieses Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine gewisse Arrondierung des östlichen Ortsrandes von Gissigheim dar und innerhalb der bestehenden Ortslage keine Bauflächen für externe Bauwillige aus Gissigheim zu Verfügung stehen.

Um eine städtebaulich ungewünschte „Zahnückenstruktur“ zu vermeiden, wurden auch die talseitigen großen Grundstücke in das Plangebiet einbezogen. Damit wird eine wirtschaftliche und beidseitige bauliche Entwicklung gesichert, zumal die sehr langen Grundstücke im hinteren Bereich eh eine Bebauung durch eine Baulückenerschließung nach § 34 BauGB ermöglichen. Allerdings wären hierbei aufwendige Erschließungsmaßnahmen mit langen Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche von dem Panoramaweg aus notwendig. Aufwendige Bodenbewegungen und zusätzliche Bodenversiegelungen wären die Folge. Zudem wären extrem steile Zufahrten vom Panoramaweg aus notwendig. Insofern werden die Ziele der sozialgerechten Bodennutzung und damit auch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht. Das Wohl der Allgemeinheit auch gegenüber den künftigen Generationen wird mit der Zurverfügungstellung von Bauplätzen infolge von Nachfragen durch junge Familien gewährleistet, zumal Maßnahmen der Innenentwicklung nicht greifen (siehe Ziffer 4.2).

Die Fortführung der Tannenweg-Erschließung auf dem vorhandenen hangparallelen Wirtschaftsweg verursacht dagegen keine derartige Eingriffe und stellt damit die ökologisch und ökonomisch günstigste Schaffung von Bauflächen dar.

## 4. Flächenausweisung und Bedarf

Das Gebiet wird im Osten durch das anschließende freie Gelände im Norden und Westen durch die bebauten Baugebiete „Pfalz I“ und „Panoramaweg“ und im Süden durch die freie Landschaft eingegrenzt.

Die Flächenausweisung des insgesamt 0,86 ha großen Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der überwiegenden Eigenbedürfnisse des Ortsteiles Gissigheim für die bauliche Weiterentwicklung im Wohnungswesen, wobei der vorrangige Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern damit abgedeckt werden soll. Dieser Bedarf ergibt sich allgemein bei dörflichen Siedlungen wie Gissigheim. Ein Bedarf an Geschosswohnungsbau ist nicht vorhanden und für die dörfliche Struktur von Gissigheim auch nicht gewollt bzw. städtebaulich am Ortsrand nicht verträglich.

Mit der vorliegenden Planung entstehen 9 Bauplätze. Wenn die gleiche Nachfrage wie in „Pfalz I“ zu verzeichnen ist, dann wird dieses Baugebiet den mittelfristigen Eigenbedarf abdecken können. Derzeit liegen von einem Bauplatz konkrete Baupläne vor.

Für den weiteren Bedarf stehen weitere Flächen im angrenzenden östlichen Bereich zur Verfügung. Sonstige geeignete Wohnbauflächen sind im Ortsteil Gissigheim derzeit nicht vorhanden. Besonders die Hochwassergefährdung lässt in der Tallage keine Siedlungsentwicklung zu, so dass nur die Weiterentwicklung auf der Höhe möglich ist.

Von den 0,86 ha entfallen auf die öffentlichen Erschließungsflächen 0,12 ha (14,0%) und 0,74 ha (86,0%) auf die Nettogrundstücksflächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Quellfassung Tauberbischofsheim, Königheim, Lauda-Königshofen, Zone IIIa, festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 22.07.1994.

### 4.1 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs

Durch die Ausweisung des Bebauungsgebietes werden ca. 0,86 ha Acker- und Wiesenflächen überplant. Talseits des vorhandenen Wirtschaftsweges befinden sich Grünflächen (z.T. mit Hecken- und Baumbestand), bergseits ausgeräumtes intensiv genutztes Ackergelände.

Besonders aktuell ökologisch wertvolle Bereiche sind durch die Zielsetzung der Bauleitplanung nicht betroffen.

Lokalklimatisch bedeutende Veränderungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, d.h. es führt zu keiner bedeutenden Beeinträchtigung an Frischluftzufuhr bzw. Luftaustausch für die benachbarte Siedlungsfläche.

Einer Beeinträchtigung der Fernwirkung (Landschaftsbild) wird durch die begrenzten Gebäudehöhen und -gestaltungen landschaftsgerechten Anpflanzungen entgegengewirkt.

Nachdem die Verlagerung der östlichen Plangebietsgrenze nur eine Verlagerung des Ortsrandes um 60 m bedeutet und im Norden direkt an die beidseitige Bauzeile anschließt, kann von einer Veränderung der Fernwirkung nicht gesprochen werden. Im Norden und Westen grenzt ohnehin die bebaute Fläche an, im Osten ist die Fernwirkung durch die Geländekuppe erheblich begrenzt.

Die Oberflächenversiegelung im Straßenbau ist auf das notwendige Maß reduziert. Aufgrund des Verlaufes der Erschließungsstraße werden insgesamt nur wenig Verkehrsflächen (14,0%) und damit versiegelte Flächen benötigt. Oberflächenversiegelnde Maßnahmen sind innerhalb der privaten Freiflächen nicht zulässig.

Zur Minimierung von Eingriffen werden für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Leuchten nach dem aktuellen Stand der Technik (LED) zugelassen. Dadurch wird der Einsatz von UV-armen, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum sichergestellt.

Zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind innerhalb der Gesamtfläche private grünordnerische Festsetzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen.

Die genaue Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt und deren Ausgleich ist im beige-fügten Grünordnungsteil zum Bebauungsplan abgehandelt.

Eine Beeinträchtigung durch die in einer Entfernung von 1.250 m vorhandenen Windkraftanlagen ist nicht zu erwarten.

## 4.2 Abwägung, Bewertung

Die Gemeinde räumt den Belangen der Bereitstellung von Wohnbauflächen Vorrang ein. Dies ergibt sich auch aus der Nachfrage nach Bauplätzen. Außerdem stehen keine anderweitigen Bauflächen zur Verfügung.

Durch die gewählte städtebauliche Konzeption und die Art der Bebauung verbunden mit den ausgewiesenen Grünflächen sowie den beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden die nicht vermeidbaren und das Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigenden Eingriffe ausgeglichen. Im Hinblick auf die jetzt bestehende Ortsrandausbildung entsteht keine Verschlechterung für das Landschaftsbild.

In Anbetracht der als gering eingeschätzten Wertigkeit der Flächen für den Naturhaushalt kann auch die Störung deren Leistungsfähigkeit für diesen als verhältnismäßig wenig erheblich oder nachhaltig eingestuft werden.

Mit den beschriebenen Minimierungen des Eingriffes sowie den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches beurteilt die Gemeinde die notwendigen Eingriffe in den Naturhaushalt als ausgeglichen.

Die Überplanung des Plangebietes ist für Gissigheim unbedingt vorrangig, da ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Außerdem bietet die topographische Lage und Situation von Gissigheim wenig ortsnahe Siedlungsflächen. Insofern kommt der vorliegenden Planung besondere Bedeutung zu.

Innerhalb der bebauten Ortslage von Gissigheim ist sicherlich durch die Bebauung von Baulücken, als auch durch die Umnutzung von leerstehender Bausubstanz ein gewisses innerörtliches Potential vorhanden, allerdings befinden sich diese verfügbaren Grundstücke alle in Privatbesitz und für die Gemeinde besteht kein Zugriff. Damit ist ein diesbezügliches Angebot für Bauwillige durch die Gemeinde nicht vorhanden.

Wie vorher beschrieben, wurde im bisherigen Abwägungsprozess der Einzelentscheidungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den zu treffenden Maßnahmen die Belange des Naturschutzes einbezogen und weitgehend berücksichtigt.

Die Gemeinde beurteilt danach die nicht vermeidbaren notwendigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die vorher beschriebenen Punkte als ausgeglichen.

## 5. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde aufgrund des Bedarfes und der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprechend der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit ist auch die Verträglichkeit mit der umliegenden Nutzung gewährleistet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im WA nicht zugelassen, da der Flächenverbrauch in erster Linie für den Wohnungsbau freigehalten werden soll. Außerdem wären die Ortsrandzeilen für diese Nutzungen zu sensibel.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch beim Maß der baulichen Nutzung soll eine Arrondierung des bestehenden Baugebietes erfolgen und daher max. eine zweigeschossige Bauweise mit ortstypischen Einzel- oder max. Doppelhäuser in offener Bauweise möglich sein. Dabei sollen max. Trauf- und Firsthöhen auch bei steilen Dachneigungen eine ruhige, der Geländeneigung angepasste Dachlandschaft gewährleisten.

Außerdem soll damit eine passive Solarnutzung ohne gegenseitige Verschattung ermöglicht bzw. sichergestellt werden und gleichzeitig eine nachbarliche Beeinträchtigung durch eine bauliche Verdichtung verhindert werden.

Um größere, dem Einfamilienhaustyp nicht entsprechende, Gebäudetypen zu vermeiden wurde auch die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude limitiert. Mit maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude soll die Schaffung von Mehrfamilienwohnhäuser bzw. der typische Mietwohnungsbau verhindert werden. Daneben wird damit auch eine Überlastung, der gering ausgelegten Verkehrsflächen – sowohl für den fahrenden als auch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen.

Bei der Bebauungsdichte wurde somit unter der Beachtung der Grundstücksgrößen und der nachbarschaftlichen Interessen bzw. Beeinträchtigungen die max. flächenmäßige Bebaubarkeit der Grundstücke festgelegt. Gleichzeitig wurde auch auf eine größtmögliche unversiegelte Fläche Wert gelegt.

### 5.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Damit die einzelnen Gebäudehöhen nach oben in dem steilen Hanggelände nicht zu stark abweichen und damit gleichzeitig eine an das Urgelände und an den angrenzenden Baubestand gleichmäßig angepasste Bebauung erfolgt, werden wie bereits zuvor ausgeführt max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Mit der max. Firsthöhe von 10,50 m und der Traufhöhenbegrenzung von 4,20 m soll der Ortsrandsituation Rechnung getragen und die Gebäudekörper dem natürlichen Gelände bzw. der Geländeneigung angepasst werden. Außerdem sollen damit aus solar- und energetischer Sicht günstige Gebäudeabmessungen bzw. günstige Verhältniszahlen zwischen Gebäudelänge, -breite und -höhe erreicht werden.

Als Bezugsebene dienen hierbei die im Planteil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen, die eine Toleranz von  $\pm 100$  cm zur individuellen Anpassung an das Gelände und die Verkehrsflächen zulassen.

Durch die höhenmäßige Begrenzung werden vor allem auch am Ortsrand die baulichen Anlagen aufeinander angepasst.



## 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll dem Anpassungsmoment an Wohnstrukturen Rechnung getragen und ein vertretbares Wohnen mit Ausblicken auf nachbarliche Grünelemente ermöglicht werden. Damit am Ortsrand keine massiven Baukörper entstehen und da das Gebiet wie im angrenzenden Gebiet in erster Linie der Einfamilienwohnhaus-Bebauung dienen soll, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so konkretisiert, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlage ermöglichen. Dies bedeutet eine Tiefe der bebaubaren Flächen von 13,00 m - 20,00 m und ein Baufenster über mehrere Grundstücke. Baulinien wurden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung mit der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung nicht festgesetzt.

Um das städtebauliche Konzept weiter sicherzustellen, wurden die Firstrichtungen der Hauptgebäude zwingend festgesetzt. Außerdem soll damit eine günstigere Gebäudeanordnung in Bezug auf die Topographie erreicht werden.

Daneben soll damit auch der Gebäudestellung der umliegenden Bebauung im Westen und Norden Rechnung getragen werden. All diese Gebäude sind mit der Hauptfirstrichtung hangparallel erstellt worden.

Diese Firstausrichtung schließt nicht grundsätzlich eine solarenergetische Nutzung, wie das naheliegende Beispiel in der Panoramastraße 9 zeigt, aus. Auch die Solarnutzung von Fassaden ist möglich oder die Bestückung der Dachflächen mit amorphen Solarelementen.

Weiterhin sind untergeordnete Bauteile bzw. deren Firstrichtungen auch abweichend von der Hauptfirstrichtung möglich. Allerdings sind diese untergeordneten Bauteile von den Gebäudeecken mind. 1,60 m abzurücken um die prägsame Hauptfirstrichtung und damit das Landschaftsbild mit der geplanten Baugebietserweiterung nicht zu verwässern bzw. nicht zu beeinträchtigen.

## 5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Da auf den Bauplätzen weitgehend große überbaubare Flächen ausgewiesen wurden, werden die Garagen und Nebengebäude sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Die Nebenanlagen wurden auf max. 70 m<sup>3</sup> umbauten Raum begrenzt, um den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu verfälschen, aber andererseits dem vorhandenen Bedürfnis nach Nebenanlagen für Gartengeräte oder ähnliches im ländlichen Raum nicht entgegen zu wirken. Außerdem erlauben die großzügigen Grundstücksgrößen derartige Nebengebäude.

Wegen der immer größer werdenden Anzahl an PKWs und der damit verbundenen Parkierung auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde die Ausweisung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Gebäudegrundstück festgesetzt.

## 5.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der Straßenkreuzungen wurde nach Maßgabe der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95) Sichtwinkelflächen angeordnet. Die Einfriedigungshöhe in den Sichtwinkelflächen wurde aus Sichtgründen auf max. 70 cm festgelegt, da diese die Sichtflächen nur unwesentlich beeinträchtigen. Einzelne Baumstandorte sind möglich.



## 5.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Tannenweg“, die in die Ortsdurchfahrt und damit in das übergeordnete Straßennetz einmündet.

Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95) sowie auch nach Abmessungen und Charakteristik des vorhandenen ausgebauten Tannenweges.

Wegen des geringen Verkehrsaufkommens wird der Straßenraum als verkehrsberuhigter Bereich mit Fahrbahnbreiten von 5,50 m und einer Gehwegbreite von 1,50 m, sowie auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite mit einem 0,50 m breiten Schrammbord vorgesehen. Dabei werden die Verkehrsflächen, wie im direkt angrenzenden Wohngebiet, mit funktioneller Trennung ausgebaut. Damit wird die vorhandene Verkehrsanlage in Funktion und Breite nahtlos fortgesetzt.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper werden wegen des Flächenverbrauches und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken angelegt. Im Zuge der nachgelagerten Bebauung werden diese Böschungen durch die Freiraumgestaltung i.d.R. egalisiert.

Da die Grundstücke selbst und die überbaubare Fläche genügend Freiflächen bieten, sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Damit wird die größtmögliche Vielfalt für die Anlage von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken geboten.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann durch eine Erweiterung des bestehenden örtlichen Leitungs- und Kanalnetzes sichergestellt werden. Hierzu ist die Verlegung der Sammel- und Hausanschlussleitungen notwendig. Bei der Überarbeitung der Abwasseranlage 2009 (Hydraulische Überrechnung) wird die geplante Baufläche bereits komplett berücksichtigt und im Trennsystem entwässert. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll dieses Trennsystem als Entwässerungssystem eingesetzt werden und dadurch eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sichergestellt werden. Das Regenwasser wird separat dem Gewässer Brehmbach über eine Regenwasserleitung zugeführt.

Das außerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser wird über Gräben am Gebietsrand aufgenommen und an den Regenwasserkanal zum Gewässer angeschlossen.

Eine Erweiterung des Strom- sowie des Fernmeldenetzes gewährleistet eine ausreichende Versorgung, ebenso die Vorverlegung von Breitbanderohren.

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten sowie als Ausgleich für den Eingriff in naturschutzrechtliche Belange wurden Flächen und Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dadurch soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes gegenüber dem freien Gelände erzielt und gleichzeitig die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt ausgeglichen werden. Außerdem soll dies eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität am Ortsrand bewirken.

## 5.8 Gestaltung der Gebäude und unbebauter Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, das zwar vorrangig der Zweckmäßigungsordnung Rechnung trägt aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Außenwandmaterialien, Farben und Verkleidungen sowie von Flachdachformen bzw. Dacharten und bestimmten farblichen Dacheindeckungsmaterialien.

Die Dachneigung wurde von 20° - 45° festgesetzt. Damit soll eine Dachneigung, wie in der Angrenzungsbebauung vorhanden, auch bei den geplanten Wohngebäuden entstehen. Auch lässt die Dachneigung von 20° bis 45° eine optimale Ausnutzung des Dachraumes als Wohnfläche zu. Noch steilere Dachneigungen würden zu großen Dachflächen führen, die das Landschaftsbild ungünstig beeinflussen. Ausnahmsweise sind auch Dachneigungen bis 0°, d.h. Flachdächer zugelassen. Dies bedarf jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes der besonderen Zustimmung.

Damit keine Verunstaltungen im Baugebiet auftreten, sollen die nicht bebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Zur Vermeidung von Versiegelungen sind alle Zugänge, Zufahrten, Stellplätze nur mit wasser-durchlässigen Materialien anzulegen.

Auch hinsichtlich von Einfriedigungen wurden zum Schutz von nachbarlichen Belangen Einschränkungen vorgenommen.

## 6. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens oder mittels Messbriefverfahren möglich.

## 7. Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Die Baukosten für die innere Erschließung wurden nach den heutigen gültigen Baupreisen per Kostenschätzung ermittelt und betragen für:

1. Verkehrsanlage	193.200,00 €
2. Abwasseranlage	296.500,00 €
3. Wasserversorgungsanlage	90.750,00 €
4. Straßenbeleuchtung	16.500,00 €
5. Grünanlage	4.000,00 €
6. Kosten und Gebühren für Planung, Bauleitung, Vermessung, Bebauungsplan und Umlegung	90.000,00 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b><u>690.950,00 €</u></b>