

## GEMEINDE NEUKIRCH

# BEBAUUNGSPLAN

## „GOPPERTSWEILER HALDE“

und örtliche Bauvorschriften



Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

11.09.2017  
Satzungsbeschluss



# GEMEINDE NEUKIRCH

## Bebauungsplan „Goppertsweiler Halde“ und Örtliche Bauvorschriften

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Hinweise

#### Örtliche Bauvorschriften

### Begründung

#### 1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen im Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Lärmschutz
- 2.4 Bodenordnung

#### 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### 4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

**Umweltbericht (Fassung vom 11.09.2017) siehe gesonderter Band.**

Der Bebauungsplan „Goppertsweiler Halde“ besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Neukirch für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

---

aufgestellt:

Neukirch, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Bürgermeister Schnell

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 30.06.2017 (BGBl. IS. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 m.W.v. 13.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 m.W.v. 13.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. Nr. 5 S. 99)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 m.W.v. 11.03.2017 (GBl. S.99)

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

###### **a) zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO:**

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

###### **b) ausnahmsweise können zugelassen werden**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

###### **c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

##### **1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO**

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan (Höchstmaß). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken) sowie durch die Grundflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit begrünten Dachflächen bis zu einer max. GRZ von 0,7 überschritten werden.

##### **1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO**

Die traufseitige Außenwandhöhe (WH) und die Gebäudehöhe (GH) sind begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höhen (Höchstmaße) sind in m ü.NN angegeben.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt) oder der obere Abschluss der Wand. Gemessen wird traufseitig außen ohne Berücksichtigung eventueller Widerkehre oder Zwerchgiebel. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile dürfen über das festgesetzte Maß hinausragen.

#### **2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB**

Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).

3. **Bauweise und Stellung baulicher Anlagen § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO**  
Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser.  
Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von max. 5° sind zulässig.
4. **Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO**  
Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.
5. **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**  
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.  
Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.
6. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze**
  - a) Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - b) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
7. **Öffentliche Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB**  
Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan.
8. **Führung von Versorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB**  
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
9. **Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB**
  - 9.1 **Baumpflanzungen**  
Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen. Der Baumstandort kann vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Der Standort für straßenbegleitende Bäume ist variabel. Die Erhaltung vorhandener Bäume wird angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
  - 9.2 **Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist auf den Privatgrundstücken in Zisternen mit Rückhaltevolumen zu puffern und verzögert dem öffentlichen Stauraumkanal in der Erschließungsstraße zuzuführen. Soweit das Niederschlagswasser nicht in den Stauraumkanal eingeleitet werden kann, ist eine schadlose Versickerung auf dem Privatgrundstück erforderlich.  
*Hinweis: Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.*
  - 9.3 **Stellplätze und Zufahrten** sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen  
(z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken).

**HINWEISE****1. Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, Verdichtungen sind zu vermeiden. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist er wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Boden sind außerdem die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Zur eingeschränkten Verwertung des anfallenden Bodenmaterials auf Flächen mit landwirtschaftlicher Folgenutzung siehe Hinweis Nr. 4 Baugrund / Boden / Verwertungskonzept.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

**2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes, Schmutzwasser**

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist nicht bei allen Grundstücken (unterhalb der Straße) eine Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegelgefälle möglich. Diese Gebäude sind ggf. mit einer Hebeanlage auszurüsten.

**3. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (abteilung8@rpt.bwl.de), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**4. Baugrund / Boden**

Für das Plangebiet liegt eine geotechnische Untersuchung vor (Kugel, Schlegel, Wunderer / Ravensburg 29.06.2015) Das Gutachten liegt bei der Gemeinde vor und kann dort eingesehen werden. Im Gutachten sind Aussagen zum Aufbau und zur Tragfähigkeit des Untergrundes, zu den Grundwasserverhältnissen und zur Wiederverwertbarkeit des Bodens enthalten. Grundsätzlich sind alle im Gutachten angegebenen Werte lediglich Richtwerte und können ein bauvorhabenspezifisches Baugrundgutachten nicht ersetzen. Weitere Erkenntnisse über den Boden- und das Bodenwasser werden auch im Rahmen der Erschließungsmaßnahme gesammelt. Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird bei konkreten Baumaßnahmen empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit engmaschiger Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

Schäden an benachbarten Grundstücken sind unbedingt zu vermeiden. Sollte es aufgrund konkreter Baumaßnahmen zu Schäden an benachbarten Grundstücken kommen, geht dies zu Lasten der jeweiligen Bauherrn oder der von ihnen beauftragten Firmen.

Die geologische Schichtenfolge stellt sich wie folgt dar:

- Oberboden (0,2-0,3 m), locker gelagert, Schluff, sandig humos, durchwurzelt, entkalkt
- Unterboden bis 0,6 m (mitteldicht gelagert, Schluff/Lehm, sandig humos, vereinzelt Kies
- Verwitterungszone 1-4 m unter Gelände (steifer, teilweise weicher Geschiebelehm)
- eingelagert sind Linsen, Lagen oder Rinnen aus Kies und Sandmaterial
- Grundmoräne mit halbfester bis fester Konsistenz bzw. dichter bis sehr dichter Lagerung (kiesig-sandig, tonig schluffig dazwischen auch größere Findlinge), die Kies- und Sandlagen der Grundmoräne sind gut tragfähig und praktisch frei von Setzungen.  
(weitere Details im Gutachten)

In Bezug auf die gemessenen Grundwasserstände zeigen sich unregelmäßige, z.T. von lokalen Sickerwässern verursachten Wasserstände (0,8 bis 7,7 m unter Gelände), die keinen einheitlichen, zusammenhängenden Grundwasserspiegel ergeben. Es konnte auch nicht in allen Sondierungen ein Wasserstand festgestellt werden. Die auf dem Untersuchungsgelände anfallenden Niederschläge versickern zumeist in der aufgelockerten Grundmoräne und fließen ab. Das zum Teil gegensätzliche Verhalten der Wasserstände lässt auf starke Unterschiede in der Durchlässigkeit bzw. in der Reichweite der Vernetzung der wasserführenden Zonen im Untergrund schließen. Zu erwarten sind lokale, Wasserzutritte, die z.T. anhaltende Schüttungen bringen können, die aber vom Niederschlagsgeschehen beeinflusst sind, z.T. aber auch schon nach kurzer Zeit versiegen können, insbesondere wenn die Niederschläge ausbleiben. Der Ansatz eines Bemessungswasserspiegels für Bauvorhaben ist daher nicht möglich, seine endgültige Höhe richtet sich aber nach dem zu erwartenden Einstau und den Abflussbedingungen von Niederschlagswasser sowie dem Schichtwasser in der Baugrube und im Umfeld des Bauwerks. Die Flurabstände der Wasserspiegel sind als Einstauhöhen mit 3-4 m unter Gelände anzugeben. Südlich und westlich der unteren Hangkante kann sich das Wasser auch weniger als 1 m unter Gelände einstauen. Oberhalb der Hangkante ist bis ca. 4 m Tiefe mit eher trockenen Verhältnissen, darunter aber mit mehr oder minder ausgeprägten Wasserzutritten zu rechnen.  
(Details im Gutachten)

Gründung: Nach den vorliegenden Untergrundverhältnissen können unterkellerte Gebäude konventionell mit Streifenfundamenten und Einzelfundamenten gegründet werden. Gründungssohle ist der steife Geschiebelehm bzw. der halbfeste Konsistenz aufweisende Geschiebemergel. Bei einer Gründung im weichen Geschiebelehm ist dieser mit einer Magerbetonvertiefung zu durchstoßen. Generell ist die Gründung auf einheitlichem Baugrund vorzunehmen. Dies gilt vor allem für Bauvorhaben mit sogenannten Hanggeschossen, die hangseitig im tragfähigen Untergrund und talseitig in weichem Geschiebelehm zu liegen kommen, hier ist die Gründung talseitig durch Magerbetonvertiefungen oder einen verdichtbaren Schüttkörper anzupassen.

Da aufgrund der Abwasserbeseitigungsvorschriften keine Drainage erlaubt sein wird, die in die Kanalisation entwässert, sind die erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser abzudichten.  
(Details siehe Gutachten)

Für die Anlage von Straßen und Wegen sind Verbesserungen des überwiegend weichen Untergrunds notwendig. Nicht verbaute Gräben dürfen bis höchstens 1,25 m Tiefe ohne Sicherung mit senkrechten Wänden hergestellt werden. Tiefere Gräben sind zu böschten oder zu verbauen. Wird gebösch, ist ohne rechnerischen Standsicherheitsnachweis eine Böschungsneigung von 45° in der Verwitterungszone, von 60° im steifen Geschiebelehm und in der Grundmoräne nicht zu überschreiten. In Kanal- und Leitungsgräben ist unter 3 m Tiefe mit Sicker- und Schichtwasserzutritten zu rechnen. (Details zu Kanal-, Leitungs- und Straßenbau siehe Gutachten). Vor der Ausschreibung der Erdarbeiten wird aber in jedem Fall eine ergänzende Überprüfung der Bodenverhältnisse in mehreren Baggerschürfen empfohlen, um die räumlichen Zusammenhänge besser erfassen zu können.

Zur Herstellung von Baugruben ist im weichen Geschiebelehm ein Böschungswinkel von < 45°, in der Grundmoräne von 60° einzuhalten. Insbesondere bei hohen Böschungen kann ein gesonderter Standsicherheitsnachweis erforderlich werden. (siehe dazu auch geologisches Gutachten)

Folgende Voraussetzungen müssen immer eingehalten werden:

- die Böschungskrone darf im Abstand bis zu 2,0 m nicht belastet werden (keine Verkehrs-, Aushub- oder Kranlasten);
- Die Böschungen dürfen nicht durch Niederschlags- oder Sickerwasser durchfeuchtet werden;
- Wasseraustritte am Böschungsfuß müssen gefasst und abgeleitet werden;
- Sich in der Baugrube sammelndes Sickerwasser ist über eine offene Wasserhaltung zu entfernen; Das Grubenwasser ist vor Einleitung in den Kanal unbedingt über ein Absetzbecken zu führen;
- Zur Hinterfüllung von Arbeitsräumen ist dort, wo keine nachträglichen Setzungen in Kauf genommen werden können, Siebschutt, Kies, Mineral- oder Einkornbeton zu verwenden, lagenweise einzubauen und optimal zu verdichten.

#### 5. **Belange der Landwirtschaft**

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen. Um ein Befahren der Straße mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu gewährleisten, ist eine Durchfahrtsbreite von 3,5 m stets freizuhalten.

#### 6. **Belange des Verkehrsrechts**

Um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten und Einmündungen zu gewährleisten wird empfohlen, die straßennahen Einfriedungen niedriger als 80 cm zu halten.

#### 7. **Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

Geplante und evtl. bereits vorhandene Versorgungsleitungen (Wasserversorgung, Strom) werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch verlegt. Nach § 125 BauGB besteht eine Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen und erforderliche Anlagen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

#### 8. **Pflanzlisten / Pflanzgebote**

Liste heimischer standortgerechter Bäume für die festgesetzten Pflanzgebote. Nadelbäume und Sträucher erfüllen das Pflanzgebot nicht. Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mit 2 m Stammhöhe mindestens in der Pflanzgüte H. 2xv. 12-14cm zu pflanzen. Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind alle Arten ausgeschlossen, die als besonders feuerbrandempfindlich gelten.

Durch ausreichend große Baumscheiben wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

##### Laubbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)

##### Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Strauch-Weiden (*Salix spec.* z.B. Grauweide, Asch-, Korb-, Salweide)  
Wildrosen (z.B. *Rosa canina*, *R. rubiginosa*)

##### Hochstamm – Obstbaumarten

(Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)

Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

**9. Belange des Artenschutzes**

- a) Mit Verweis auf § 39 BNatSchG sind Baumfällarbeiten und radikale Rückschnitte in den Wintermonaten also außerhalb der Vogelbrutzeiten (01.03.-30.09.) durchzuführen.
- b) Das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen wildlebender Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf.
- c) Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchten empfohlen. Diese sind insekten dicht und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Keine direkte Abstrahlung und möglichst wenig Streulicht in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

## für das Gebiet „Goppertweiler Halde“ Gemeinde Neukirch

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Anforderungen an Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

#### 1.1 Fassade

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben oder glänzende Materialien unzulässig.

#### 1.2 Dachform / Dachneigung

Zulässige Dachform und Dachneigung gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan. Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude bis max. 40 qm Grundfläche.

#### 1.3 Dachdeckung / Farbgebung

Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbe der Dachdeckung: Grau bis Anthrazit sowie Rot bis Rotbraun. Eine abweichende Farbgebung ist zulässig für begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sowie bei untergeordneten Bauteilen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Hauptgebäuden nur als Indach- oder Aufdachlösung und nur planparallel zur Dachfläche zulässig.

#### 1.4 Dachaufbauten

- Pro Gebäude ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig.
- Gaupen sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.
- Je Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Traulänge der zugehörigen Dachseite betragen.

### 2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

2.1 Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeauffüllungen sind nur zulässig bis max. 2,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:2 zu gestalten.

2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen auf max. 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedigungen um 50 cm zurückzusetzen. Mauern als Einfriedigung sind unzulässig. Stützmauern sind zulässig.

### 3. Stellplatzanforderung gem. § 74(2)

Pro Wohnung sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Neukirch, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

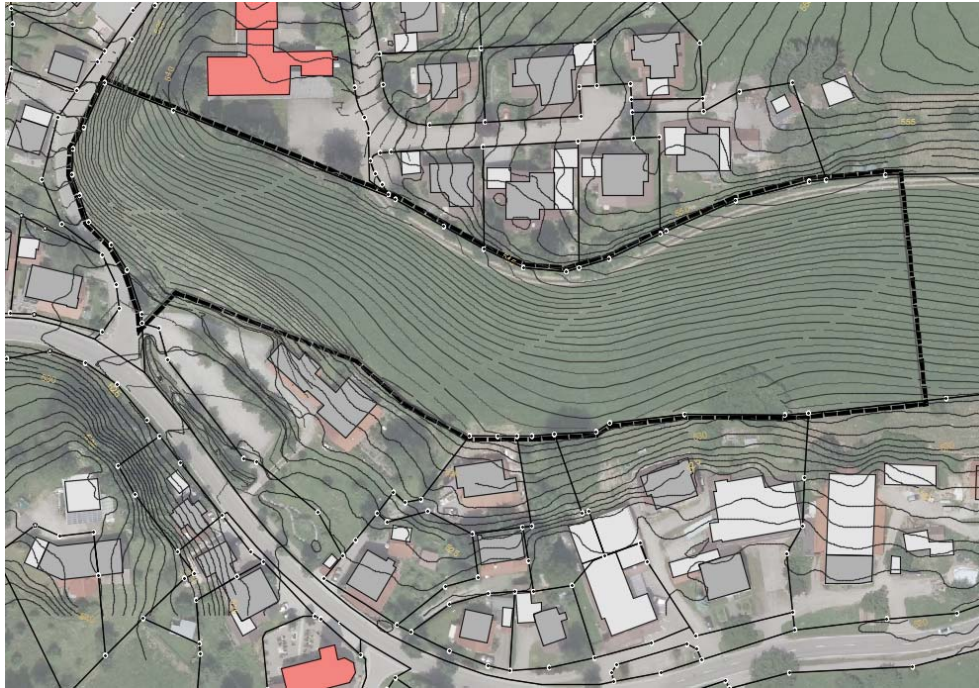
.....  
Bürgermeister Schnell

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km östlich von Neukirch im Ortsteil Goppertsweiler. Von der Planung betroffen ist das Teilflurstück Nr. 2006. Die Fläche beträgt ca. 1,5 ha. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem abgedruckten Lageplan.



Die Höhenlage beträgt 527 bis 550 m ü.NN. Das Gelände fällt nach Süden ab. Der Geländetiefpunkt befindet sich im Südwesten, der höchste Punkt im Nordosten des Plangebiets. Aufgrund der Topografie und des daraus resultierenden höheren Erschließungsaufwandes ist die Fläche bisher unbebaut geblieben, obwohl die benachbarte Bebauung an der Bergstraße bereits seit einigen Jahrzehnten realisiert ist. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Futterwiese genutzt. Die landwirtschaftliche Erschließung erfolgte bisher über eine steile Zufahrt von Norden. Das Gebiet grenzt im Süden, Westen und Norden an Siedlungsflächen an. Nordwestlich befindet sich ein ehemaliger Standort der Grund- und Hauptschule Neukirch. Das Schulgebäude wird inzwischen gewerblich genutzt. Südlich des Plangebietes an der Argenstraße befinden sich neben Wohngebäuden auch eine Gaststätte, eine Töpferei und landwirtschaftliche Betriebe. Im Westen grenzt der Matzenweiler Ring an.

#### 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Neukirch bildet mit seinen Teilorten einen Siedlungsschwerpunkt mit starkem Landschaftsbezug im ländlichen Raum zwischen den Städten Tettang und Wangen. Die Gemeinde hat einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Im Kernort und in den Teilorten sind die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung auch aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der teilweise exponierten Ortsrandlagen sehr begrenzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der katholischen Kirche und stehen nunmehr für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Angesichts des Mangels an Baugrundstücken kommen inzwischen auch innerörtliche Flächen mit größeren Hangneigungen für eine bauliche Entwicklung in Betracht. Für das Baugebiet in Goppertsweiler liegen der Gemeinde bereits Anfragen von Bauinteressenten vor.

Die Planung dient vorrangig der Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen in der Gemeinde Neukirch. Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung von vorwiegend wohngenutzten Gebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen und die erforderliche Erschließung gesichert. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Angesichts der geringen Steuerungsmöglichkeiten bei einer Bebauung des topografisch schwierigen Geländes nach § 34 BauGB möchte die Gemeinde im Gebiet ein städtebauliches Gesamtkonzept umsetzen und einen Bebauungsplan aufstellen.

Art und Maß der Nutzung sollen sich an der benachbarten Bebauung orientieren. Die nördlich angrenzenden Gebäude an der Bergstraße befinden sich in einem ausgewiesenen reinen Wohngebiet. Für das Schulgelände besteht kein Bebauungsplan. Im Süden befinden sich eine dörflich gemischt genutzte Bebauung. Angesichts der gegebenen Geländeneigung und der Grundstückszuschnitte sollen 2-geschossige Gebäude zulässig sein. Damit lässt sich eine dörflich angemessene Grundstücksausnutzung realisieren.

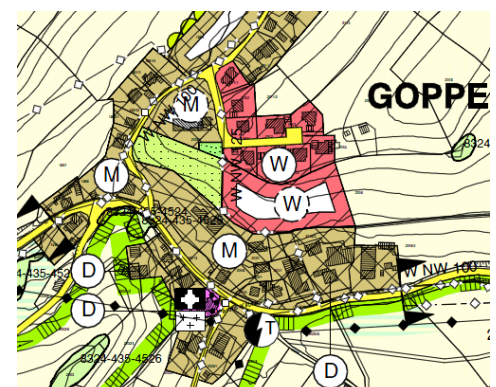
Nachdem im Jahr 2015 zunächst ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurde (Satzungsbeschluss 25.01.2016) hat sich die Gemeinde Neukirch nach erneuter Prüfung für die Durchführung eines Regelverfahrens entschieden. Mit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214(4) BauGB und einer erneuten öffentlichen Auslegung tritt die Gemeinde erneut in das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren ein, um es nochmals unter Vermeidung von Rechtsfehlern durch Satzungsbeschluss zum Abschluss zu bringen. Dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, soweit diese nicht als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig waren, werden gemäß § 1a BauGB ausgeglichen.

Im Hinblick auf das am 13.05.2017 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht wird darauf hingewiesen, dass dieses Bebauungsplanverfahren nach altem Recht abgeschlossen wird.

### 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettang-Neukirch als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die westliche Teilfläche ist als Grünfläche und gemischte Baufläche dargestellt. Das Areal wird von Norden nach Süden von einer Wasserleitung durchquert. Südlich an das Plangebiet angrenzend ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche, im Norden sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, erfolgt eine Konkretisierung und Ausgestaltung der planerischen Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung der Planung zu erwarten. Die Planung weicht lokal von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die dargestellte geplante Wohnbaufläche geht nach Osten im Bereich der Wendepalte und der dort vorgesehenen 4 Baugrundstücke über die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche hinaus, die im Westen dargestellte Grünfläche und die gemischte Baufläche werden als Wohngebiet und Grünfläche überplant.



Es handelt sich in beiden Fällen um geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, die sich aus dem Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigen und im Rahmen des Entwicklungsgebotes von der gemeindlichen Bebauungsplanung konkretisiert werden können. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans und die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, bleiben unangetastet. Die Zuordnung von bebauten Flächen einerseits und nicht bebauten Flächen andererseits bleibt auch bei Einbeziehung des östlichen Randstreifens unberührt. Die zulässige Grundfläche i.S. § 19 BauNVO beträgt insgesamt weniger als 1,2 ha, im Bereich der Abweichungen von den FNP-Darstellungen lediglich ca. 1600 qm. Auch die über den Bebauungsplan hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans werden nicht beeinträchtigt.

Es wird nur ein Randstreifen der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft im Übergang der Ortslage in den Außenbereich als Baufläche einbezogen. Es wird keine qualifizierte sonstige Darstellung im Flächennutzungsplan (z.B. Landschaftsschutzgebiet, Ausgleichsfläche) tangiert. Schutzflächen werden nicht beeinträchtigt. Die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, berührt das Verhältnis der Größe des geplanten Baugebiets zur Größe des gesamten Gemeindegebiets oder des Ortsteils Goppertsweiler nicht. Die planerische Konzeption des Bebauungsplans ist auch angesichts der südöstlich des Plangebiets inzwischen realisierten Ortserweiterung schlüssig und stellt eine Arrondierung des Siedlungskörpers unter geringfügiger Einbeziehung von Außenbereichsflächen dar. Die Wendepalte kann nur in sinnvoller Weise und räumlich zufriedenstellend im Osten des Plangebiets entstehen, wo eine ausreichende Tiefe gegeben ist. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen binden den Siedlungsrand in die Landschaft ein.

Der Bebauungsplan ist nach Auffassung der Gemeinde Neukirch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Auffassung wird von der Stadt Tettang (Mitglied der VVG Tettang-Neukirch) und dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben geteilt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. An dieser Stelle wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 nach § 13b auch wesentlich größere Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können, die keine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans im Vorfeld der Planung erforderlich machen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzungen sind auch bei der vorliegenden Planung gegeben.

Die Planung widerspricht nicht den Darstellungen des Regionalplanes. Regionale Grünzüge bzw. schutzbedürftige Bereiche für die Land- bzw. Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

## **2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die geplante Bebauung fügt sich in die Topografie und die Siedlungstextur ein und ergänzt diese in dorfverträglicher Weise. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Goppertsweiler aus dem Jahr 1974 sind in einem reinen Wohngebiet 1 bzw. 2-geschossige Gebäude zulässig. Die südlich gelegene gemischt genutzte Bebauung ist in der Regel 2-geschossig. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließungsstraße vor, die parallel zu den Höhenlinien verläuft und im Südwesten an den Matzenweiler Ring anschließt. Die geplante Straße erschließt beidseitig je eine Häuserzeile.

Die Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend dem konkreten Bedarf. Aufgrund der Nähe zu den benachbarten Wohnnutzungen sollen keine störenden

gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht stören. Das Areal ist für flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbundene Nutzungen ungeeignet. Daher sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Das Nutzungsspektrum wird im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan 'Goppertsweiler' insoweit erweitert, dass nunmehr die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein sollen. Dies gilt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie nicht stören, nicht störendempfindlich sind und dem Gebietstyp entsprechen. Die Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Siedlungsflächen bleibt dadurch erhalten.

Das Maß der Nutzung wird auf eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 begrenzt. Dies bedeutet im Vergleich zu den Festsetzungen für die Bebauung der nördlich angrenzenden exponierten Geländekuppe (GRZ 0,25) eine geringfügige Verdichtung. Allerdings werden bei der Ermittlung der GRZ bei Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung z.B. Garagen und Stellplätze mitgerechnet. Diese Nutzungsziffer erlaubt auch angesichts der sich ergebenden Grundstücksgrößen von ca. 600-700 qm und der Hanglage eine angemessene dörfliche Bebauung.

Die abweichende Regel zur Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19(4)3 BauNVO begünstigt einerseits wasserdurchlässige Bodenbefestigungen und Gründächer. Zum andern können aufgrund der topografischen Situation bauliche Nebenanlagen wie Böschungsbefestigungen (Stützmauern etc.) und Außentreppen in überdurchschnittlichem Umfang erforderlich werden.

## 2.2 Bebauung / Höhe baulicher Anlagen

Die zusammengefassten Baufelder sollen sowohl eine flexible Nutzung innerhalb der Bauquartiere als auch eine Anordnung der Gebäude entlang der Höhenlinien als auch eine Höhenstaffelung in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung gewährleisten. Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Wand- und Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse und mit den Mindestabständen nach LBO eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar. Die Begrenzung der Gebäudehöhe erfolgt bergseitig auf ca. 11 m über der Erschließungsstraße. Das südlich der Straße gelegene Gelände befindet sich ca. 1-2 m unter dem Niveau der Straße. Die talseitige Bebauung erreicht eine Höhe von ca. 6 m über dem Straßenniveau. Aufgrund der Hangneigung treten zweigeschossige Gebäude in der Regel talseitig 3-geschossig (einschl. Kellergeschoss) und bergseitig 1-geschossig in Erscheinung.

Angesichts der Hanglage bietet sich in den meisten Fällen eine Südausrichtung entlang der Höhenlinien an. Soweit keine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, können die im Lageplan dargestellten Gebäude als Planungsempfehlung gelten. Die Grundstücke eignen sich zumeist auch für Doppelhäuser. Die eher exponierten Eckgrundstücke sollen mit Einzelhäusern bebaut werden.

## 2.3 Erschließung

### Verkehr

Das geplante allgemeine Wohngebiet wird über den Matzenweiler Ring verkehrlich erschlossen. Damit ist der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz gegeben. Die Planung enthält ebenso einen Fußwegeanschluss an den vorhandenen Gehweg in der Bergstraße. Für die Wohnstraße selbst (6,0 m Breite) ist kein Gehweg vorgesehen. Die verkehrsberuhigte Gestaltung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die bislang entlang der Nordgrenze des Plangebiets vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt für die östlich gelegenen Nutzflächen wird durch die geplante Wohnerschließung sichergestellt und nach Osten weitergeführt.



### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser, elektrischem Strom und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz. Das Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Die erforderlichen Hausanschlüsse und Retentionszisternen werden mit der Erschließung hergestellt. Der Schmutzwasserkanal und der Stauraumkanal für die Regenwasserentsorgung müssen ca. 3-3,5 m tief verlegt werden, um die Entwässerung der unterhalb der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke zu gewährleisten. Dennoch ist je nach Höhenlage des Untergeschosses eine Entwässerung im Freispiegel insbesondere südlich der Erschließungsstraße nicht überall möglich. In diesen Fällen ist eine Hebeanlage erforderlich. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

### Oberflächenwasser

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg kommt für die erstmals bebauten Flächen ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Ausführung. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen mit Rückhaltevolumen zwischengepuffert und verzögert in den geplanten Stauraumkanal (in der Erschließungsstraße) abgeleitet. Das auf der geplanten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird in dem geplanten Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt dem bestehenden Vorfluter zugeführt. Dieser mündet im Bereich der Kläranlage Pflögelberg in die Argen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter setzt eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers obliegt dem Grundstückseigentümer.

## 2.4 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,12 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,23 ha
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	ca.	<u>0,18 ha</u>
Gesamt	ca.	1,53 ha

## 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

(Ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung ist in einem gesonderten Band beigelegt)

### Bestand

Der Neukircher Ortsteil Goppertsweiler liegt in einer Talverengung eines von Neukirch zum Argental verlaufenden Baches. Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen, nach Süden einfallenden Talflanke. Das Gelände fällt mit Neigungen zwischen ca. 10 und 20° mit einer Verebnung bis zur südlichen Grenze, von wo es wieder mit einer steileren Böschung abfällt. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Futterwiese genutzt. Im westlichen Teil der Nordgrenze verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der den östlichen Teil des Flurstücks 2006 erschließt. Nördlich des Weges befinden sich Ziergehölze der benachbarten Wohngärten. Im Übergang zu den südlich angrenzenden ge-



mischten Nutzungen und zur ehemaligen Schule ragen Gehölze in das Plangebiet hinein. Diese werden nicht von Bauquartieren tangiert und können erhalten bleiben.

Etwa 75 m östlich befindet sich das geschützte Feldgehölz ‚Pfaffenhölzle‘ südwestlich an der L 333 ein Erlengehölz. Südöstlich der Landesstraße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Eiszeitliche Ränder des Argentals mit Argenau‘ und westlich der Ortslage im Abstand von ca. 400 m das FFH-Gebiet ‚Moore und Weiher um Neukirch‘. Eine Beeinträchtigung der geschützten Biotope und Schutzgebiete durch die Planung ist nicht erkennbar.

#### Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Neukirch plant im Teilort Goppertsweiler die Realisierung einer Wohnbebauung zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs für Familien. Die Planung umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. In einem allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,35 vorgesehen. Ziel ist eine max. zweigeschossige Bebauung.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung bewertet im Hinblick auf den Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf die Schutzgüter; Arten und Lebensräume / Fläche und Boden / Wasserhaushalt / Klima, Luft / menschliche Gesundheit / Landschaftsbild und Erholung sowie auf Kultur- und Sachgüter. Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig, soweit diese bisher planungsrechtlich unzulässig waren. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden. Das entstehende Defizit (32.408 Ökopunkte) wird durch plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

- Das Gebiet wird derzeit als Dauergrünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Lebensräume bzw. besonders wertvoller Landschaftsbestandteile liegt nicht vor. Das Eingriffsvorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt und Landschaftsbild besonders bedeutsam sind.
- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Verkehrsflächen, Gebäuden und Nebenanlagen auf ca. 1 ha. Davon liegen ca. 0,2 ha im Bereich der zu betrachtenden Eingriffsfläche. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Möglichkeiten einer ressourcenschonenden Planung wurden ausgeschöpft. Im Schutzgut Boden ist der Eingriffsschwerpunkt zu sehen. Der Eingriff ist schutzgutübergreifend ausgleichbar.
- Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.
- Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen (Gesundheit, Erholung, Kultur- und Sachgüter etc.), auf den Wasserhaushalt und das Schutzgut Klima/Luft sind infolge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die lufthygienischen und klimatischen Auswirkungen der Planung sind gering.
- Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, soweit diese nicht im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig waren, werden - soweit dies nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann - plangebietsextern auf dem Flurstück Nr. 2006 unmittelbar östlich angrenzend ausgeglichen.

Dazu werden auf insgesamt 2400 qm ein Feldgehölz und eine Streuobstwiese angelegt und langfristig extensiv bewirtschaftet. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch die Gemeinde Neukirch sichergestellt.

**Fazit: Aufgrund der Durchführung der Planung und unter Anrechnung der plangebietsinternen und externen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Boden, das Wasserhaushalt, Klima, Luft sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.**

#### **4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten. Der Regelumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung und greifen bewährte dorftypische Bauweisen in der Nachbarschaft auf. Die im Vergleich zu älteren Bauvorschriften weiter gefassten Regelungen zur Dachgestaltung entsprechend den gemeindlichen Gestaltungszielen. Die zulässigen Dachformen erlauben auch eine Optimierung der Solargewinne. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen und der Eingrünung nicht zu erwarten.

Grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft und Farbwirkungen aufgrund besonderer Buntheit sowie glänzende Fassaden widersprechen dem Interesse der Bewohner am charakteristischen Erscheinungsbild des Dorfes. Bei Reflexionsgraden von über 0,85 kann von glänzenden Materialien gesprochen werden (z.B. Aluminium 0,85 / matt 0,5-0,7, weißer Putz i.d.R. kleiner als 0,8, Beton 0,3-0,5, Ziegel, rot 0,15). Das dörfliche Bild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes.

Die Erhöhung der Zahl nachzuweisender Stellplätze auf Privatgrundstücken ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Zudem existiert lediglich ein begrenztes Angebot an öffentlichem Personennahverkehr. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Erschließungsflächen sind dagegen auch aus topografischen Gründen sparsam bemessen. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind kaum vorhanden.