

Gemeinde Mönshheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„GÖDELMANN II“

vom 05.02.2015

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 13 Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

1

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Mönshheim hat im Zuge der Flächennutzungsplanung bereits im Jahr 1997 die Wohnbaufläche „Gödelmann II“ für Ihre zukünftige Wohnbauentwicklung vorgesehen. Der erste Teil des Wohngebiets Gödelmann, südlich des Plangebiets, wurde von der Bevölkerung Mönshheims gut angenommen und auf Grundlage des Bebauungsplans „Gödelmann“ inzwischen weitgehend verwirklicht und bebaut.

Das Plangebiet bildet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die letzte große und zusammenhängende Entwicklungsmöglichkeit für ein Wohnquartier innerhalb der Gemeindegrenzen. Bereits im Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplans GVV Heckengäu wurde in ausführlicher Art und Weise nachgewiesen, dass in Mönshheim weitere Wohnbaunachfrage besteht (siehe hierzu Punkt C1 – Prognose der Einwohnerzahl / Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs und des Gewerbeflächenbedarfs im Flächennutzungsplan).

Um jedoch den Flächenverbrauch der Gemeinde so gering wie möglich zu halten und die Ausweisung von Neubaugebieten bedarfsgerecht steuern zu können, wurde im Flächennutzungsplan für das Gebiet „Gödelmann II“ explizit die Voraussetzungen für die in Kraftsetzung eines Bebauungsplans getroffen, dass das bestehende Wohngebiet „Gödelmann“ zu mindestens 80 % bebaut sein muss. Diese Voraussetzung ist erfüllt: Die Ausnutzung der Wohnbauflächen innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Gödelmann“ liegt zum heutigen Zeitpunkt bei ca. 82 %. Rechnet man hierzu noch die beantragten Baugenehmigungen hinzu, ergibt sich hier sogar ein Prozentsatz von ca. 85 % (Stand November 2014). Vor diesem Hintergrund erscheint die Realisierung des neuen Wohngebiets der nächste logische Schritt für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde zu sein.

Die Lage des „Gödelmann II“ gewährt, mit ihrer direkten Nachbarschaft zur Landesstraße L 1177, eine schnelle überörtliche Anbindung. Aufgrund der hohen Standortgunst - unter anderem durch die Nähe zur Autobahn, durch ein attraktives Arbeitsplatzangebot, durch vorhandene Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie der Alten Kelter und das Freibad - und bestehenden Wohnbaunachfrage innerhalb der Gemeinde Mönshheim, soll nun das Plangebiet „Gödelmann II“ realisiert werden. Die planerische Realisierung erfolgt dabei in zwei Schritten: Der erste, bereits im Jahr 2013 abgeschlossene, stellt die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts „Gödelmann II“ durch das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH dar. Auf dessen Grundlage soll nun in einem zweiten Schritt der Bebauungsplan „Gödelmann II“ und die örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden.

In der Folge hat der Gemeinderat am 17.10.2013 beschlossen, für das Gebiet „Gödelmann II“ einen Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Heckengäu von 24.07.2012 (genehmigt am 31.10.2012) ist das Planungsgebiet „Gödelmann II“ als Wohnbaufläche dargestellt. (Die Fläche „Gödelmann II“ war bereits im FNP 2010 (genehmigt am 27. März 2000) als Wohnbaufläche dargestellt.)

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 31.10.2012

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde das In Krafttreten des Bebauungsplans „Gödelmann II“ unter nachfolgende Voraussetzung gestellt:

„Für die Wohnbaufläche **RF.M.W.1 „Gödelmann 2“ 3,15 ha** darf erst dann ein Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn die Wohnbaufläche „**Gödelmann 1**“ **13,8 ha**, für die seit 23.07.1998 ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, mit ihren Baugrundstücken – bezogen auf das Plangebiet – zu mindestens 80 % bebaut ist.“

Der erforderliche Bebauungsgrad der Wohnbauflächen erfüllt mit ca. 82,1 % den geforderten Mindestwert. Rechnet man darüber hinaus noch die bereits eingereichten Bauanträge hinzu, würde der Bebauungsgrad auf ca. 85,4 % weiter ansteigen. In Abbildung 2 ist ein entsprechender Übersichtsplan dargestellt, in dem sowohl die bestehenden Gebäude (blau markiert), als auch die bereits gestellten Bauanträge (grün markiert; nach Aussagen der Gemeindeverwaltung) eingetragen sind. (Stand 12.11.2014)



Abbildung 2: Übersicht Bebauungsgrad der Wohnbauflächen im Wohngebiet „Gödelmann“, Stand 12.11.2014; Katastergrundlage: ALK 31.11.2014

Private Baugrundstücke innerhalb der Wohngebietsflächen	151 stk.	100,0 %
Davon bereits bebaute Grundstücke	124 stk.	82,1 %
Zusätzlich bestehende Bauanträge	+5 stk.	85,4 %

Bebauungsplan

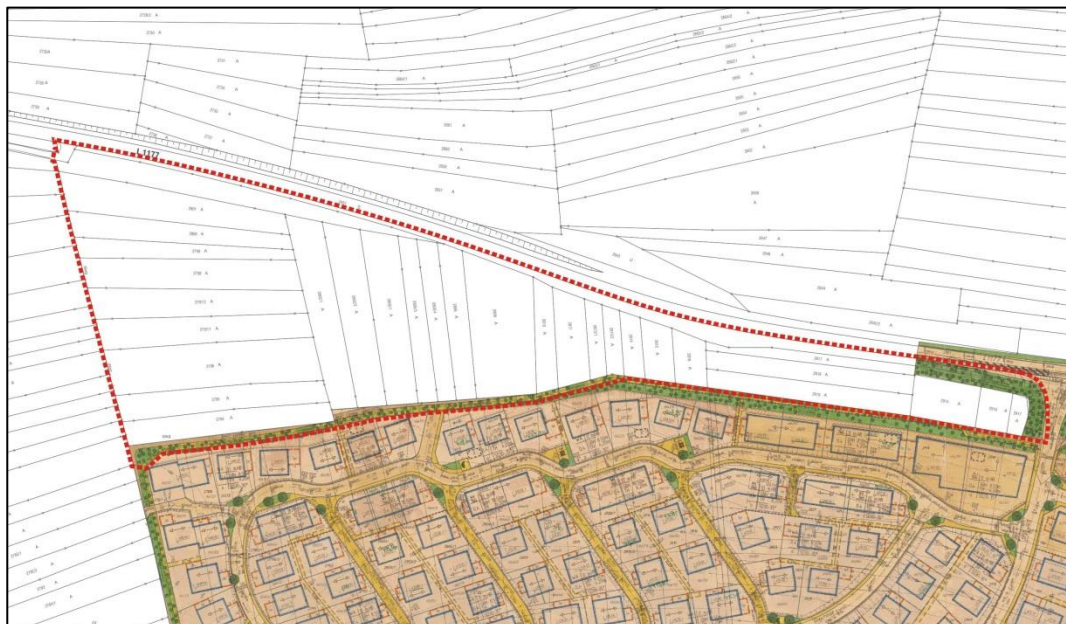


Abbildung 3: Abgrenzung Bebauungsplangebiet (rote Markierung) und bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gödelmann“

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich in kleinen Teilbereichen des Plan-gebiets der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gödelmann“, welcher für diese Bereiche überplant wird. Bei den Festsetzungen die dort getroffen worden sind

handelt es sich um öffentliche / private Grünflächen, sowie öffentliche Wegeflächen.

Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet nicht vorhanden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Verwaltungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet Hecken-
gäu. Das Verbandsgebiet umfasst die Stadt Heimsheim und die Gemeinden Fri-
olzheim, Wiernsheim, Wimsheim, Wurmberg (mit Neubärental) sowie Mönshheim.

Der Verwaltungsverband gehört zu den jeweils übergeordneten Verwaltungsein-
heiten:

- Regierungsbezirk Karlsruhe
- Regionalverband Verband Region Nordschwarzwald
- Landkreis Enzkreis.

Topographie

Topographisch betrachtet fällt das Gelände von Nord-Westen (ca. 420 m ü. NN)
nach Süd-Westen (ca. 407 m ü. NN) um ca. 13 m bzw. nach Süd-Osten (ca.
399 m ü. NN) um ca. 21 m ab.

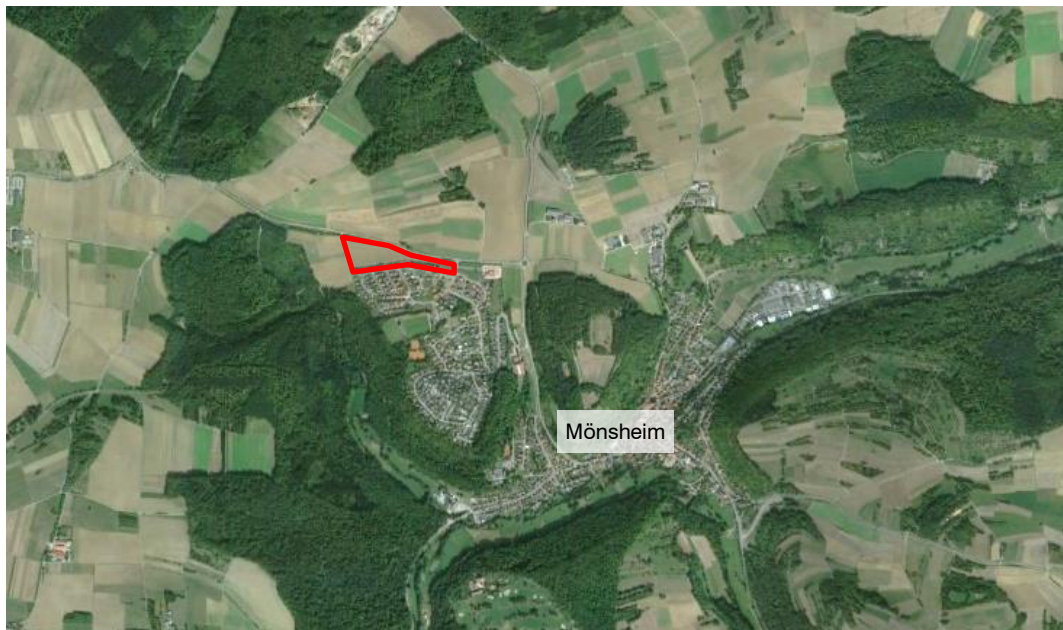


Abbildung 4: Luftbildübersicht der Gemeinde Mönshheim mit Plangebiet (rote Linie)

Bestehende Nutzung

außerhalb

Nördlich angrenzend verläuft die Landstraße L 1177, im Süden befindet sich das Wohngebiet „Gödelmann“. Im Westen öffnet sich der Landschaftsraum, im Osten befindet sich die Haupteinfahrtsstraße „Im Gödelmann“ welche an die L 1177 angeschlossen ist.



Abbildung 5: Nordgrenze des Plangebiets

innerhalb

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der Landstraße L 1177 im Norden des Gebiets verlaufen Hecken, Sträucher und vereinzelt kleine Bäume. Der westliche Gebietsrand wird von einem bestehenden, teils asphaltierten (nördliches Drittel) Feldweg begrenzt. Die spitz zulaufende Ostgrenze endet an der Gebietszufahrt des bestehenden Wohngebiets „Gödelmann“. Im Süden befindet sich ein kleinerer Regenwassergraben, welcher das Plangebiet vom Wohngebiet „Gödelmann“ trennt.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

2794	2799	2805/3	2813/1	2818
2795	2800	2805/4	2813/2	2819
2796	2801	2806	2814	2914
2797/1	2802/1	2808	2815	2916
2797/2	2802/2	2810	2816	2917
2798	2805/1	2811	2817	

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern:

2759	2759/1	2951	6781	6786
------	--------	------	------	------

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,39 ha. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Mit der Wohngebietserweiterung „Gödelmann II“ soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet geschaffen werden, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen in Mönshheim gerecht wird.

Dabei soll die ländlich geprägte Struktur ebenso berücksichtigt werden, wie das städtebauliche Erscheinungsbild, welches durch äußere Faktoren (z.B. nördlich L 1177, südlich bestehendes Wohngebiet „Gödelmann“), beeinflusst werden. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Plangebiets erscheint die bauabschnittsweise Erstellung des Gebiets als wenig zielführend.

Die Konzeption der privaten Wohngebäude ist so angelegt, dass diese eine strikte Süd-Orientierung aufweisen. Die Kubatur der neuen Gebäude soll sich dem angrenzenden Bestand in Ihrer Höhe anpassen, die maximale Gebäudetiefe ist auf 11 m begrenzt. In der städtebaulichen Konzeption sind die Grundstückszuschnitte so ausgearbeitet worden, dass die privaten Gärten aller Grundstücke in Süd- und/oder Westausrichtung angelegt werden können.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept „Gödelmann II“ vom 05.02.2014
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Die in Abbildung 5 dargestellte Planung stellt eine Momentaufnahme der städtebaulichen Konzeption vom Februar 2014 dar. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung, den beteiligten Fachingenieurbüros sowie sich veränderten Anforderungen hat sich die Planung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weiterentwickelt. Die

zwei wesentlichen Änderungen liegen dabei im Verzicht auf den im Zentrum liegenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg (Teilstrecke durch den Lärmschutzwall) sowie der vollflächigen Nutzung der östlichen Grünflächen als Retentions- und Ausgleichsflächen.

Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet soll der Wohnnutzung zugeführt werden. Grundsätzlich ist hier eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzelhäusern vorgesehen.

Um jedoch eine größere Flexibilität und bessere Vermarktbarkeit sicherstellen zu können, ist im überwiegenden Planbereich, durch die Festsetzung der offenen Bauweise die Möglichkeit gegeben, auch Doppelhäuser oder alternativ auch Reihenhäuser (Hausgruppen) zu errichten. Die angedachten Grundstücke sind hier so groß dimensioniert, dass dies möglich wäre (bspw. jeweils zwei Doppelhausgrundstücke ergeben ein Einzelhausgrundstück, oder mehrere Grundstücke ermöglichen eine Reihenhausbauung).

Aus städtebaulicher Sicht sind zwei Bereiche vorgesehen, bei denen nur Einzelhäuser zulässig sind. Zum einen handelt es sich hierbei um den Übergangsbereich zur freien Landschaft (Richtung Westen), zum anderen um den Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung. An diesen klar definierten Stellen sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein.

Die Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) entspricht der bereits vorhandenen nachbarschaftlichen Bebauung.

Die Höhenentwicklung der neuen Bebauung wird sich an den Anforderungen des Schallschutzes und an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren.

Grünkonzept

Entlang der Haupteinfahrtsstraße (*Planstraße A*) ist es vorgesehen, auf den Privatgrundstücken Einzelbäume zu pflanzen. Zusätzlich sollen an markanten Stellen (Zufahrt ins Wohngebiet, Kreuzungsbereiche, Straßen-Aufweitungen), innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, weitere Einzelbäume gepflanzt werden. Entlang der Landesstraße im Norden ist ein Lärmschutzwall zwingend erforderlich, welcher zu begrünen ist. Entlang des Westrandes sollen Sträucher und Stauden den Ortsrand markieren und einen Übergang zum Landschaftsraum schaffen. Die privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, pro Grundstück ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Das § 32-Biotop (NatSchG BW) im Nord-Westen des Plangebiets muss aufgrund der Notwendigkeit der aktiven Schallschutzmaßnahmen verlegt werden. Zu dessen Überplanung ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung notwendig, die am 09.01.2015 vom Amt für Baurecht und Naturschutz des Landratsamtes Enzkreis erteilt wurde. Als Ersatzfläche, die einen gleichartigen und gleichwertigen Ersatz für das Teil-Biotop bieten soll, wird im Bebauungsplan konkret verortet und als FNL 2-Flächen festgesetzt. Auf den Umweltbericht und die Festsetzungen zu „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird verwiesen.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Innere und äußere Verkehrserschließung

Im Norden des Plangebiets verläuft die Landstraße *L 1177*. Diese bildet für das geplante als auch für das bestehende Wohngebiet die Hauptanbindung an das Zentrum von Mönshheim, die umliegenden Gemeinden (Wiernsheim, Wurmberg, Wimsheim, Weissach, Flacht, Friolzheim) sowie die Bundesautobahn *A8* (Stuttgart – Karlsruhe).

Die Erschließung des Plangebiets ist über die im Süden gelegene *Ringstraße* vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Zuschnitts des Plangebiets kann diese nur über den dort bereits bestehenden Straßenanschluss zwischen den Grundstücken *Ringstraße Nr. 26* und *28* (Flurstücknummer 6778) erfolgen. Das Plangebiet alternativ hierzu direkt über die *L 1177* aus Richtung Norden zu erschließen, erscheint aufgrund mehrerer Faktoren unrealistisch und nicht umsetzungsfähig:

- notwendig einzuhaltender Mindestabstand zum bestehenden Einfahrtsbereich zum Wohngebiet *Gödelmann*,
- Erforderlichkeit eines Mindest-Verkehrsaufkommen für zusätzlichen Anschluss an *L 1177*,
- Erforderliche Umbaumaßnahmen *L 1177*,
- Kostenbeteiligung der Gemeinde / Anwohner im bestehenden Wohngebiet *Gödelmann*
- Erforderlichkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt in zwei Hierarchien: Die *Planstraße A* stellt mit ihren Ringschluss die Hupterschließung dar. Sie ist ausreichend dimensioniert, dass das Plangebiet auch mit Schwerlastverkehr (3-achsiges Müllfahrzeug, Sattelzug) angefahren werden kann. Die *Planstraßen B* sowie *C 1-3* sind als Stichstraßen konzipiert und sollen ausschließlich den direkt anschließenden Grundstücken zur Erschließung dienen.

Darüber hinaus wurde die Möglichkeit einer eigenständigen Zufahrt von der Landstraße *L 1177* in das Plangebiet „Gödelmann II“ geprüft. Entsprechend Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe stimmt dieses einem solchen Anschluss jedoch nicht zu.

Fußläufige Erschließung

Im Nord-Westen des Plangebiets endet im Bestand der aus Wiernsheim / Wurmberg kommende Fuß- / Rad- / Wirtschaftsweg unvermittelt. Der Anschluss an das bestehende Wohngebiet *Gödelmann* verläuft im Bestand über einen Grasweg in Richtung Süden, welcher aufgrund seines fehlenden Ausbaus und seiner steilen Neigung nur eingeschränkt nutzbar ist. Dieser Weg soll entsprechend städtebaulicher Konzeption im Norden des Plangebiets (*Weg Nord*) weitergeführt und bis in das bestehende Wohngebiet *Gödelmann* im Bereich Kreuzungsbereich *L 1177 / Im Gödelmann* angeschlossen werden. Er soll nicht nur die Erschließungssituation

des bestehenden Wohngebiets verbessern (*Weg Nord* und *West*), sondern auch den nächsten Baustein einer straßenbegleitenden Wegeführung darstellen.

Über den *Weg Süd* soll die Revision bzw. Bewirtschaftung des im Süden liegenden Regenwassergrabens sichergestellt werden.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung und im Gegensatz zum städtebaulichen Konzept wurde auf den Anschluss zwischen dem *Weg Nord* und *Weg Süd* zwischen dem Lärmschutzwall verzichtet.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerungskonzeption wurde im Vorfeld zwischen dem Büro Spieth und dem Landratsamt Enzkreis abgestimmt. Für das Plangebiet wird ein modifiziertes Mischsystem festgesetzt.

Das häusliche Schmutzwasser und das Regenwasser sämtlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist über geplante Schmutzwasserkanäle in die bestehende Mischwasserkanalisation der Gemeinde einzuleiten.

Das nicht verunreinigte Regenwasser von Dachflächen sowie das Oberflächenwasser der privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist über geplante Regenwasserkanäle mit Anschluss an den bestehenden Entwässerungsgraben und den bestehenden Regenwasserkanal südlich des Baugebiets Gödelmann II in die im Osten liegende Retentionsfläche abzuführen.

Die durch das Plangebiet verlaufende Eigenfrischwasserhauptversorgungsleitung der Gemeinde Wurmberg wird im Zuge der Ausführung verlegt.

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Straßen. Hier befindet sich eine Vielzahl von Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger, so dass Anschlussmöglichkeiten gegeben sind und die Versorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Schall

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Landstraße *L 1177* ist es erforderlich, straßenbegleitende aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls (Höhe mindestens 2,5 m) und bereichsweise einer darauf aufgebauten Lärmschutzwand (Höhe bis zu +1,5 m) zu erstellen, um die erforderlichen Grenzwerte einhalten zu können. Darüber hinaus ist zur Verbesserung der Lärmsituation im bestehenden Wohngebiet *Gödelmann* im Osten des Plangebiets eine Verlängerung des Lärmschutzwalls vorgesehen.

Die schalltechnische Situation wird in der schalltechnischen Untersuchung des *Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS)* vom August 2014 näher betrachtet und Vorgaben für den Bebauungsplan vorgegeben. Darauf wird unter der **Ziffer 6** näher eingegangen.

Bestehende 20-kV Freileitung

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine, in Ost-West-Richtung quer verlaufende 20-kV Freileitung der EnBW. Aufgrund dessen Lage und den notwendigen Mindestabständen zur Sicherheit zwischen Leiterseilen und baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie Gelände, und zur Sicherstellung der angestrebten qualitativ

hochwertigen Wohnverhältnisse, soll die Freileitung im Zuge der Erschließungsarbeiten rückgebaut und unterirdisch verlegt werden. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Sicherung der Freileitung oder den Mindestabständen zu den Leiterseilen eingetragen.

6 Gutachten / Untersuchungen

Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden hier die Lärmeinwirkungen der L 1177 auf das Plangebiet „Gödelmann II“ ermittelt und Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet.

Zur Bestimmung und Beurteilung der Lärmsituation wurden Schallpegelberechnungen für einzelne Bezugspunkte an den geplanten Baufenstern für die Zeitbereiche tags und nachts durchgeführt und ergänzend Isophonenpläne ausgearbeitet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 db(A), nachts 45 db(A)) werden ohne ergänzende Lärmschutzmaßnahmen in nahezu dem gesamten Planungsgebiet überschritten.

Zur Verbesserung der Lärmsituation und zur Vermeidung passiver Lärmschutzmaßnahmen wurden unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte aktive Lärmschutzmaßnahmen ausgearbeitet. Dieser setzt sich aus einer Kombination von Lärmschutzwall (Höhe 2,5 m) und Lärmschutzwand (als stellenweiser Aufsatz auf den geplanten Wall in Höhe von 1,5 m) entlang dem geplanten Baugebiet und einer Verlängerung in Form eines 2,5 m hohen Walles in östlicher Richtung entlang der L 1177 bis zum Anschluss der Straße „Im Gödelmann“ zusammen.

Bei der Realisierung des beschriebenen aktiven Lärmschutzes und einer begrenzten Höhe der Gebäude ist eine weitgehende Vermeidung von passiven Lärmschutzmaßnahmen möglich. Aus den Berechnungsergebnissen lässt sich die Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 ableiten. Diese wurden in den Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen eingearbeitet. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz der Wohnnutzungen im Lärmpegelbereich III (ausschließlich im nördlichen Bereich) werden dabei in der Regel durch übliche Bauteile erfüllt.

Bei Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen und unter Beachtung der ergänzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Ausweisung des Wohngebiets.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom *Ingenieurbüro für Immissionsschutz (ISIS)*, Stand August 2014, ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Hinweis: Maßgeblich sind die Originalunterlagen als Anlage des Bebauungsplans.

Artenschutz

Eine Artenschutzfachliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Gödelmann II in Mönshheim“, wurde vom *Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch*, Stand: 19.03.2014, erstellt und ist als Anlage dem Bebauungsplan beige-fügt.

Diese Voruntersuchung dient dazu, den möglicherweise aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendigen Untersuchungsumfang für Flora und Fauna zu ermitteln. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Flora: Im Gebiet ist ein § 32 Offenland-Biotop kartiert worden. Bei der Begehung am 10.03.2014 sind keine geschützten und / oder gefährdeten Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet festgestellt worden.

Fauna: Bei der Begehung am 10.03.2014 sind die folgende Vogelarten im Gelände festgestellt worden: Amsel, Bachstelze (Nahrungsgast), Feldlerche (Durchzügler), Goldammer, Mäusebussard (Nahrungsgast), Rotmilan (Nahrungsgast) und Wiesenpieper (Durchzügler). Amsel, Bachstelze, Goldammer und Mäusebussard sind alle Standvögel oder allenfalls Teilzieher, welche meist das ganze Jahr über im angestammten Gebiet anzutreffen sind. Hinzu kommen möglicherweise weitere Vogelarten mit größeren Revieren sowie zu dieser Zeit noch abwesende Zugvogelarten wie z. B. Gartenrotschwanz. Die Hecken könnten Strauchfreibrütern wie z. B. der Klappergrasmücke und Bodenbrütern wie der Goldammer als Nistplatz dienen. In den Bäumen des Gebietes sind keine Baumhöhlen vorhanden, welche potenziell als Fledermausquartier geeignete wären. Der nördlich Gebietsrand mit seinen Hecken sowie der Rand zur südlich angrenzenden Siedlung könnte jedoch Teil der Flugrouten bzw. der Jagdhabitats von im nahen Wald lebenden (z. B. Großer Abendsegler, Bechstein- u. Fransenfledermaus) und / oder im angrenzenden Siedlungsbereich lebenden Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus u. Breitflügelfledermaus) sein.

Bei der Begehung am 10.03.2014 sind jahreszeitlich bedingt keine Amphibien oder Reptilien festgestellt worden. Ein potenzielles Vorkommen von Amphibien ist mangels Gewässern nicht zu erwarten. Die südexponierten Abschnitte der Straßenböschung an der L 1177 stellen einen potenziellen Lebensraum für die Zauneidechse dar.

Bei der Begehung am 10.03.2014 sind jahreszeitlich bedingt und wetterbedingt keine Insektenarten festgestellt worden.

Hinweis: Maßgeblich sind die Originalunterlagen als Anlage des Bebauungsplans.

Eine faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gödelmann II in Mönshheim“, wurde vom *Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch*, Bietigheim-Bissingen, Stand 10.10.2014, erstellt und ist als Anlage dem Bebauungsplan beige-fügt, auf diese wird verwiesen.

Hinweis: Maßgeblich sind die Originalunterlagen als Anlage des Bebauungsplans.

7

Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima sind ebenfalls im Umweltbericht berücksichtigt.

Im Vergleich zum Entwurfstand des vorliegenden Bebauungsplanes wurden folgende Änderungen vorgenommen: konkrete Verortung der Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in das bestehende Biotop (FNL 2) und Ersatz der Inanspruchnahme des Alt- und Totholzkonzeptes der Gemeinde Mönshheim durch die Wiederherstellung einer Trockenmauer als externe Ausgleichsmaßnahmen.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 05.02.2014, *Freie Landschaftsarchitekten König + Partner*, Stuttgart ist Teil der Begründung und als Anlage der Begründung beigefügt, auf diese wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist mehreren Faktoren geschuldet. Zum einen widersprechen diese der geplanten Gebietscharakteristik des neuen Wohngebiets und damit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde *Mönshheim* und es ist zum anderen seitens der Gemeinde ausdrücklich gewünscht, diese Einrichtungen zentral in den Ortslagen zu platzieren. Des Weiteren resultieren die Einschränkungen aus Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene Wohnbebauung.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des bestehenden Wohngebiets sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

A2.2 Geschossflächenzahl

Die Festsetzung zur Geschossfläche wurde aufgenommen, um sicherzustellen, dass die zulässigen Baukörper die maximal zulässige Geschossfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO einhalten.

A2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß dient, in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, der städtebaulichen Gestalt. Die Kubatur der Gebäude wird geregelt.

A2.4 Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Mit den getroffenen Festsetzungen, den maximalen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Bezugshöhe und dem Dachneigungsbereich, ist eine mögliche Bebauung innerhalb der gewünschten städtebaulichen Konzeption möglich. Die getroffenen Festsetzungen differenzieren zwei Bereiche:

Im südlichen Bereich der Planstraße A sind verdichtete Wohnformen (u.a. Hausgruppen) vorgesehen. Um hier eine Verdichtung schaffen zu können und auch

Reihenhäuser (aufgrund ihrer relativ schmalen Grundrisse) gut nutzen zu können, ist es hier erforderlich und gewünscht, eine höhere maximale First- und Traufhöhe zuzulassen, als in den restlichen Bereichen. Darüber hinaus befindet sich dieser Bereich im Kern des neuen Wohngebiets. Dadurch weisen diese einen gewissen Abstand zur Bestandsbebauung im Süden auf.

In den restlichen Bereichen ist eine einheitliche, niedrigere First- und Traufhöhe festgesetzt. Dabei werden nachbarschaftliche Belange, die Reduzierung des maximalen Baukörpervolumens, welche sich im verträglichen Maße in das Landschaftsbild einfügen soll, berücksichtigt sowie die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses. Des Weiteren ist es aufgrund der erhöhten Lärmbelastungen entlang der Landesstraße L 1177 für die Bebauung notwendig die maximale Gebäudehöhe zu beschränken (vor allem im Bereich zwischen Lärmschutzwall und Planstraße A).

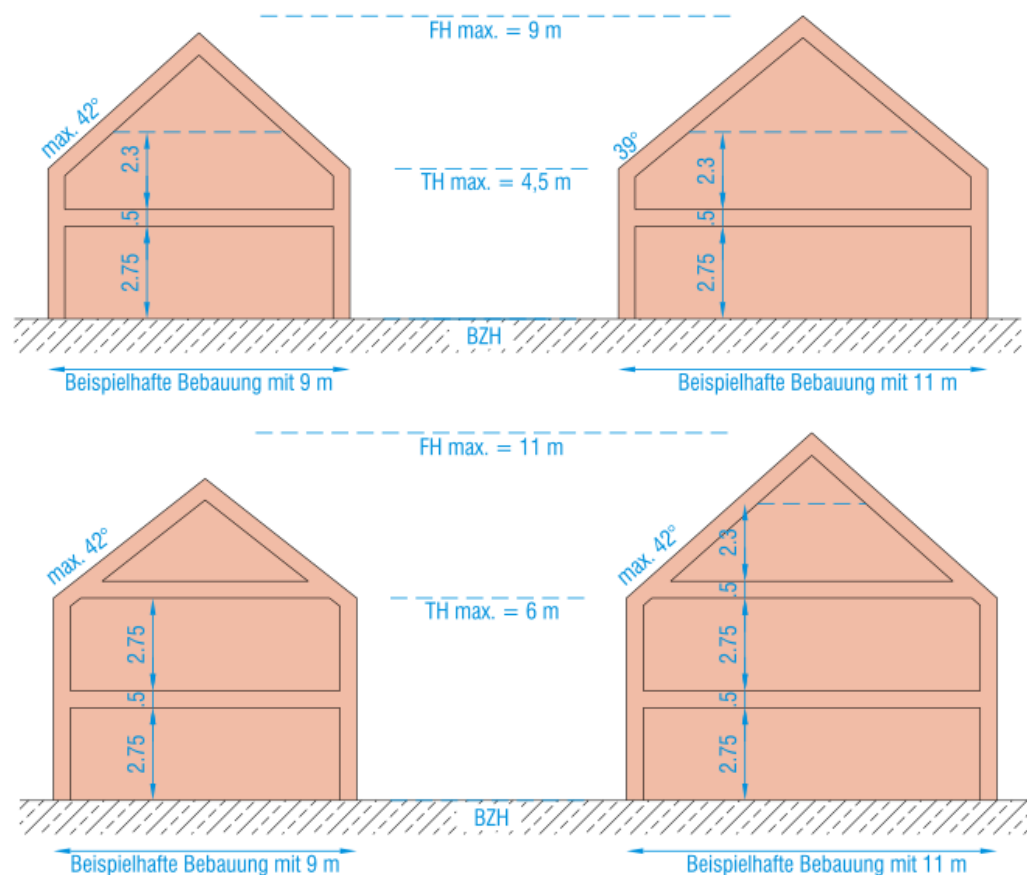


Abbildung 7: Beispielhafte Bebauung

A3 **Bezugshöhe für Gebäude (BZH GEB)/ Bezugshöhe für Lärmschutzmaßnahmen (BZH LSM)**

Um einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Landstraße L 1177 für das Wohngebiet gewährleisten zu können, ist es erforderlich die **Bezugshöhe für Lärmschutzmaßnahmen** (BZH LSM) als Bezugspunkt für die Höhe der aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand oder Kombinationen hieraus) festzusetzen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die **Bezugshöhe für Gebäude** (BZH GEB) in Bezug auf die Erschließungsstraße festgesetzt. Aufgrund der bewegten Topographie wird zur Sicherstellung einer barrierefreien Erschließung ausnahmsweise zugelassen, bis zu +/- 30 cm von der festgesetzten Bezugshöhe abzuweichen.

A4 **Bauweise**

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die besondere städtebauliche Situation.

Aus städtebaulicher Sicht sind drei Bereiche vorgesehen, bei denen nur Einzelhäuser zulässig sind (Bereiche C). Zum einen handelt es sich hierbei um den Übergangsbereich zur freien Landschaft (Richtung Westen), zum anderen um Bereiche, für die eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist. An diesen klar definierten Stellen sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein.

Zusätzlich sind bestimmte Bereiche vorgesehen, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (Bereiche B). Die Einschränkung der Bebaubarkeit wurde zur Rücksichtnahme gegenüber der bestehenden Bebauung und aufgrund gestalterischer Überlegungen (z.B. Lage entlang der Haupteerschließungsstraße) gewählt. Darüber hinaus werden ein Teil der Grundstücke von Süden erschlossen, welche für eine Bebauung mit Hausgruppen ungeeignet sind.

Im übrigen Planbereich (Bereiche A) ist die offene Bauweise festgesetzt (vgl. auch Kapitel 4).

A5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A6 **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung und berücksichtigt die leichte Hanglage sowie die Einsehbarkeit des Plangebiets.

A7 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Flächen „Ga/Ca“ sind ausreichend groß, so dass zusätzliche Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“) nicht benötigt werden.

Der grundsätzliche Ausschluss von Stellplätzen innerhalb der Ortsrandeingrünung „PZ 2“ soll zusammen mit dem Zu- und Abfahrtsverbot an dieser Stelle (siehe auch Ziffer A9) verhindern, dass es entlang des westlichen Landwirtschaftsweges („Weg West“) zu Verkehr (PKW, Krafträder) kommt.

Das zurückspringen von Garagen und Carports von der Erschließungsstraße bewirkt ein ruhiges städtebauliches Bild und verhindert, dass Garagenbauwerke zu sehr in den Vordergrund treten. Zusätzlich soll hierdurch verhindert werden, dass es zu einer Beeinträchtigung der Straßengestaltung kommt. Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

A8 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Festsetzungen wurden aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen gewählt. Dies verhindert eine zusätzliche Versiegelung des Gebietes und ermöglicht ein einheitliches Ortsbild.

Der Ausschluss von Nebenanlagen in definierten Flächen (innerhalb der „Anbauverbotszone zur L 1177“, Ortsrandeingrünung „PZ 2“ und Geh- und Fahrrecht „Bewirtschaftung LSM“) soll sicherstellen, dass diese ihre zugewiesenen Aufgaben erfüllen können und weder in ihrer Nutzung / Wirkung eingeschränkt, noch ihre bauliche Erstellung behindert oder verhindert wird.

A9 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote sollen verhindern, dass es entlang des westlichen Landwirtschaftsweges („Weg West“) zu Erschließungsverkehr der angrenzenden privaten Grundstücke kommt (PKW, Krafträder) (siehe auch Ziffer A7).

A10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des WA-Gebietes wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise die gestalterische Quali-

tät des Gebietes gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden.

Durch die Festsetzung wird folglich die bauliche Struktur (Kubatur, Größe des Gebäudes) gesichert und eine Beruhigung der Erschließungssituation erzielt.

A11 Grünflächen

A11.1 Öffentliche Grünfläche „Lärmschutz“

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Lärmschutz“ aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegenüber der Landstraße L 1177 erstellt werden können.

A11.2 Öffentliche Grünfläche „FNL 1“

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche „FNL 1“ Retentionsflächen zur Entwässerung des Plangebiets angelegt werden können.

A11.3 Öffentliche Grünfläche „FNL 2“

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche sichert die Fläche für die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen gemäß **Ziffer A12.4**.

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A12.1 Entwässerung im modifizierten Mischsystem sowie Drosselung der Einleitung des Oberflächenwassers in die FNL 1-Fläche

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Durch die gedrosselte Ableitung werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Auf Grund der zusätzlichen Verdunstung und geringfügigen Versickerung des Niederschlagswassers in den Retentionsbereichen wird ein Teil des unverschmutzten Regenwassers dem Wasserkreislauf am Ort des Anfallens unmittelbar wieder zugeführt.

A12.2 Dachdeckung

Das Niederschlagswasser wird in Retentionsmulden geleitet, in denen es in direkten Kontakt mit Boden kommt. Ein Teil des Wassers kann trotz der schwach durchlässigen Böden versickern, wodurch möglicherweise gelöste Schadstoffe in den Untergrund und das Grundwasser gelangen können.

Die Festsetzung dient somit dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser.

A12.3 FNL 1 – Flächen zur Ableitung und Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser wird auf naturnahe Weise zurückgehalten und gedrosselt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten.

Die Vegetationsstrukturen bieten vielfältige Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und tragen somit zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei.

A12.4 FNL 2 –Ausgleich § 32 NatSchG Biotop / CEF-Maßnahme

Die Anlage eines Gehölzstreifens mit mindestens 350 m² Fläche dient als Ausgleich für die entfallende, nach §32 NatSchG geschützte Feldhecke und soll deren Biotopfunktionen übernehmen. Eingriffe können nur ausnahmsweise genehmigt werden, wenn ein gleichartiger und vollflächiger Ausgleich erfolgt.

Weiterhin dient die Anlage der Feldhecke als CEF-Maßnahme für die entfallenden Brutreviere der Vogelarten Dorngrasmücke und Goldammer. Um die spezifischen Lebensraumsprüche dieser Vogelarten wieder herzustellen sind dornige Gehölzarten zu verwenden. Durch die Umpflanzung von vorhandenen Sträuchern und/oder die Verwendung bereits größerer Gehölze soll die Entwicklung der Hecke ohne zeitlichen Verzug erreicht werden.

A12.5 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und private offene sowie überdachter Stellplätze („Carports“) hat ökologische Gründe. Die Festsetzungen dienen dem Teilerhalt der Bodenfunktion, der Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt, der Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses sowie der Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung.

A12.6 Begrünung der Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen („Carports“)

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung.

Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

A12.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „Bewirtschaftung LSM“ sichert die Bewirtschaftung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen „aktive LSM“ Nr. 1 und Nr.2.

A14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)

A14.1 Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund der Nähe zur bestehenden Landstraße L 1177 notwendig.

Um einen ausreichenden Lärmschutz für das geplante Wohngebiet sicherstellen zu können, ist es notwendig hierfür definierte Mindesthöhen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Hierfür werden jeweils für die Oberkante des Scheitels des Lärmschutzwalls bzw. für die Oberkante der Lärmschutzwand im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Mindesthöhen festgesetzt.

Demgegenüber müssen auch die zukünftigen Bewohner des neuen Wohngebiets eine gewisse Sicherheit über die maximal mögliche Höhe der aktiven Lärmschutzmaßnahmen haben, welche sie erwarten können bzw. müssen. Aufgrund dessen wurde die maximal zulässige Höhe der aktiven Lärmschutzmaßnahmen definiert.

A14.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei passiven Lärmschutzmaßnahmen müssen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 (*Schallschutz im Hochbau*) berücksichtigt werden. Es ergibt sich für die dem Straßenverkehrslärm zugewandten Gebäudefronten der Lärmpegelbereich III. In den Gebäudefronten, die im Lärmpegelbereich III liegen, sollen nach Möglichkeit keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden bzw. sind Aufenthaltsräume mit Fremdbelüftungen ohne Nebengeräusche auszustatten.

Die Festsetzungen („*passive Lärmschutzmaßnahmen*“ sowie „*Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen*“) sollen sicherstellen, dass ein ausreichender Schallschutz für die Bewohner des Plangebiets innerhalb der Gebäude, als auch in den Freibereichen gewährleistet werden kann.

Unter passivem Schallschutz werden Maßnahmen zur Verbesserung der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden verstanden. Hierzu zählen insbesondere Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen wie z. B. Fremdbelüftungen.

A15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A15.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang PZ 1 - Pflanzzwang Einzelbäume öffentlich / privat

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.

Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Durch die Möglichkeit, den Baumstandort zu verschieben, können Grundstückszufahrten nach örtlichem Bedarf angeordnet werden.

Die Festsetzung der als öffentlich gekennzeichneten Bäume als Hochstamm auszubilden bzw. dass deren Baumkrone mindestens 2,5 m über angrenzender Verkehrsfläche liegen muss, dient der Verkehrssicherheit.

Pflanzzwang PZ 2 - Fläche mit Pflanzzwang Ortsrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Durch die freie Anordnung der Bäume auch außerhalb der Hecke können diese Bäume leichter gepflegt oder genutzt werden (z.B. Obstbäume) und dienen trotzdem der Ortsrandgestaltung durch Eingrünung der Bebauung.

Pflanzzwang PZ 3 - Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Pflanzzwang PZ 4 - Begrünung aktive Lärmschutzmaßnahmen

Durch die Begrünung mit Sträuchern werden der künstliche Wall und die Lärmschutzwand in die Landschaft eingebunden.

Strauchhecken und Wiesenflächen haben vielfältige Lebensraumfunktionen für die heimische Fauna und tragen somit zur Kompensation für die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Die aufgeführten geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten sind im Bestand vorhanden und sollen an diesem Standort erneut angesiedelt werden.

A16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Die Dachform und der Dachneigungsbereich im Plangebiet orientieren sich an dem angrenzenden Wohngebiet und der dort bereits vorhandenen Bebauung sowie dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Dachdeckung

Die Festsetzung berücksichtigt die Ortsrandlage und die nachbarschaftlichen Belange. Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbauung.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Zielsetzung ist eine qualitätsvolle Nutzung und gute Erschließung der Dachräume zu ermöglichen. Die Reglementierung auf 1/3 der Gebäudelänge soll die Erhöhung der Wandansicht, die durch ein Quergiebel / Querhaus erreicht wird, beschränken.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B1.3 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gebäudetiefen)

Die Reglementierung der Gebäudetiefe wurde aufgenommen, um Neubauten im Plangebiet den Bestandsgebäuden anzupassen und zu große Baukörper zu vermeiden. Das Baufenster als Gebäudetiefenbegrenzung ist in dem vorliegenden Fall nicht ausreichend, da die Tiefe des Baufensters teilweise sehr groß gewählt wurde. Vor allem auf den sehr schmalen Grundstücken, wäre ohne die Festsetzung der Gebäudetiefe eine Ausnutzung des Baufensters durch eine sehr große Gebäudetiefe zu befürchten, was es im Hinblick auf die Wahrung der Qualität des Baugebietes zu verhindern gilt.

Die Gebäudetiefe bemisst sich rechtwinklig zur im zeichnerischen Teil eingetragenen Gebäudehaupttrichtung (siehe **Ziffer A6**).

B2 Werbeanlagen

Die Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallenden Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt. Lichtwerbung ist aufgrund der angrenzenden Wohnbauflächen und der damit verbunden starken Beeinträchtigung für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraumes soll ebenfalls vermieden werden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B3.3 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände-
veränderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbar-
schaftlichen Belange.

B4 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche
Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen. Die Informationsfreiheit ist ge-
währleistet.

B5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspan-
nungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität si-
chergestellt werden. Eine weitere oberirdische Führung von Energie-
Versorgungsleitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich
beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung
widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an,
so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den ande-
ren Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch
diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung auf
ein Minimum begrenzt werden.

B6 Stellplatzverpflichtung

Die aus gestalterischen und Wirtschaftlichkeitsgründen minimierte öffentliche Ver-
kehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplät-
ze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwar-
ten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus
verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die
Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht, sofern sich bei der
Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl
aufzurunden. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Gel-
tungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden um-
gebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

- Wohngebäude mit 1 Wohnung: 2 Stellplätze erforderlich
- Wohngebäude mit 2 Wohnungen: 3 Stellplätze erforderlich

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 34.030 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<u>Wohnbaufläche</u>	ca. 16.470 m ² (48 %)
davon überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,4)	ca. 6.590 m ²

<u>Grünfläche</u>	ca. 11.100 m ² (33 %)
davon öffentliche Grünfläche (FNL)	ca. 3.500 m ²
davon öffentliche Grünfläche (Lärmschutz)	ca. 5.790 m ²
davon Verkehrsgrünfläche	ca. 1.810 m ²

<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	ca. 6.460 m ² (19 %)
-----------------------------------	---------------------------------

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung. Die Baulandumlegung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt. Da das Plangebiet „Gödelmann II“ die einzige Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbauflächen innerhalb des Flächennutzungsplans darstellt, erscheint die Realisierung des Gebiets einen notwendigen Schritt in der Entwicklung der Gemeinde Mönshheim darzustellen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens kann die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen reduziert werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem jungen Familien, die sich in der Gemeinde ansiedeln wollen oder sich aber innerhalb der Gemeinde umorientieren wollen, zu Gute kommen.

Gemeinde Mönshheim, den 30.03.2015

.....
Thomas Fritsch,
Bürgermeister

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

13 **Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan**

Gemeinde Mönshheim, Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gödelmann II“, *Freie Landschaftsarchitekten König + Partner*, Stuttgart, Stand: 05.02.2015