

Kreis: Heilbronn
Gemeinde: Leingarten
Gemarkung: Großgartach

Begründung

zum Bebauungsplan „Kappmannsgrund - Ost 4. Bauabschnitt“

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 24.01.2014

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4	Rechtsverfahren	4
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.2	Vorhandene Nutzung	5
3.3	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
3.4	Möglichkeiten der Verkehrsanbindung	5
4.	Planinhalt	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Verkehrerschließung	8
4.5	Ver- und Entsorgung	9
4.6	Natur und Umweltschutz	10
4.7	Örtliche Bauvorschriften	11
5.	Flächenbilanz	12
6.	Maßnahmen zur Bodenordnung	12
7.	Planverwirklichung	12

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Rosenberger und Kappmannsgrund 1. + 2. BA“.
- Im Osten durch die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Kappmannsgrund 3. BA“.
- Im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 9556.
- Im Nordwesten durch die Westgrenze der Nordheimer Straße L 1105.
- Im Südwesten durch Teilflächen der Flurstücke 10321 bis 10313, sowie die Flurstücke 10290 und 10273.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Plangebietes „Kappmannsgrund-Ost 4. Bauabschnitt“ werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Leingarten.

Auf Grund der Lage Leingartens, unmittelbar an der Peripherie von Heilbronn, besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen aller Wohnformen. Da die Flächen innerhalb der bestehenden Wohngebiete und den vorausgegangenen Bauabschnitte des Gesamtkonzeptes „Rosenberger“ und „Kappmannsgrund“ bereits bebaut sind, hat der Gemeinderat von Leingarten beschlossen, das Teilgebiet „Kappmannsgrund-Ost 4. BA“ zu entwickeln, um der großen Nachfrage an Wohnbauflächen in ihrem Gemeindegebiet gerecht zu werden.

Das Teilgebiet umfasst ca. 6,2 ha Fläche. Und entspricht damit dem ursprünglichen Vorhaben weitere Bauabschnitte mit Gebietsgrößen zwischen 5 und 7 ha zu entwickeln. Die Bereitstellung von Bauland und die damit verbundene Deckung des Bedarfs in der Region Franken sind von öffentlichem Interesse.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken ist die Gemeinde Leingarten als verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich auf der Landesentwicklungssachse Heilbronn – Eppingen verzeichnet.

Die Flächen des Bebauungsplans „Kappmannsgrund Ost – 4. BA“ sind als geplante Siedlungsfläche bereits enthalten.

Im Bereich des Plangebiets und daran angrenzend sind keine weiteren Eintragungen vorhanden, die gegen eine Entwicklung als Wohnbaufläche sprechen, d.h. es sind hier keine schutzbedürftigen Bereiche oder Vorrangflächen ausgewiesen

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leingarten ist das Plangebiet als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Es kann somit festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.4 Rechtsverfahren

Für das Gesamtkonzept „Rosenberger“ und „Kappmannsgrund“ wurde bereits im Jahr 2004 die ersten Schritte eines Bebauungsplanverfahrens unternommen, um so die Fragen der verkehrlichen Anbindung, der Versorgung, der Entwässerung sowie des Naturschutzes gesamtheitlich zu klären. Die Frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Offenlage des Bebauungsplans für das gesamte Gebiet sind bereits abgeschlossen. Nun soll das Verfahren für den 4. Bauabschnitt weitergeführt werden.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in privatem Besitz, einzelne Teilbereiche sind im Besitz der Gemeinde Leingarten.

Die Landesstraße L 1105 ist wegen einem geplanten verkehrlichen Anschlusses im Plangebiet enthalten und befindet sich in Landesbesitz.

3.2 Vorhandene Nutzung

Innerhalb des Planungsgebietes werden die Flächen überwiegend als landwirtschaftliche Flächen (Acker) genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Weide, auf der Streuobst zu finden ist.

3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind bisher noch keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Zur getrennten Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers besteht die Möglichkeit den Schweifelsgraben am südlichen Ortsrand als Vorfluter zu nutzen.

3.4 Möglichkeiten der Verkehrsanbindung

Die bestehende Erschließungsstraße „Stuttgarter Straße“ des benachbarten Wohngebiets (3. Bauabschnitt) ist so konzipiert, dass ein Anschluss des Plangebiets im Osten an die Stuttgarter Straße möglich ist.

Die Hauptanbindung des 4. Bauabschnittes erfolgt über die Nordheimer Straße L 1105, am westlichen Gebietsrand. Die Anlage dieses Knotenpunkts in Form eines Kreisverkehrs erfolgt im Trassenbereich der Landesstraße.

Weitere untergeordnete Anbindungen sind an das Erschließungsnetz des 1. und 2. Bauabschnittes und des 3. Bauabschnittes vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung ist somit ausreichend gewährleistet.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der neue Siedlungsbereich der Baugebiete „Rosenberger“ und Kappmannsgrund Ost“ bildet den Übergang zwischen der heterogenen Wohnbebauung im Norden und Osten und der durch Ackerbau geprägten Kulturlandschaft im Süden des Plangebiets.

Grundidee des gesamten städtebaulichen Entwurfs ist die harmonische Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers und die Verknüpfung des alten und des neuen Siedlungsgebiets. Der Entwurf berücksichtigt bestehende Landschaftselemente und schafft durch Grünzäsuren eine Verzahnung mit der Landschaft.

Durch eine Auflockerung der Bebauung zum neuen Ortsrand hin und die ökologische Aufwertung des Schweifelsgrabens wird ein sowohl gestalterisch als auch ökologisch hochwertiger Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Die städtebauliche Grundstruktur und das Erschließungssystem gewährleisten eine hohe Variabilität, was die Abschnittsbildung sowie die bedarfsorientierte Wohnversorgung betrifft. Somit kann langfristig auf Veränderungen am Wohnungsmarkt reagiert werden.

Innerhalb des Plangebiets des 4. Bauabschnittes sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude gemischter Wohnformen vorgesehen. Im Bereich nördlich der Stuttgarter Straße (Planstraße G) ist ein Schwerpunkt mit Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen, da hier entsprechende Grundstückstiefen vorhanden sind. Die geplante Bebauung lockert sich, in Form von Einfamilienhäusern, zum geplanten Ortsrand im Süden auf. Wie oben schon erwähnt, soll durch eine entsprechende höhenmäßige Abstufung ein bestmöglicher Übergang hin zur freien Landschaft geschaffen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Umgebungsbebauung sollen die Flächen als allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Durch die Ausweisung von Bauflächen sowohl für Einzel- und Doppelsowie auch für Geschosswohnungseinheiten, soll ein breitgefächertes Angebot im Hinblick auf die unterschiedlichen Wohnformen entstehen.

Als Ausnahme sind nur Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Weitere Ausnahmen sind nicht erlaubt, um das Wohnen nicht weiter zu stören.

Unter Beachtung des Flächennutzungsplanes, des Regionalplanes und der Nachfrage soll durch die unterschiedlichen Wohnformen ein soziales Mischverhältnis entstehen.

4.2.2 Grünflächen

Zur inneren Durchgrünung sowie äußeren Ortsrandgestaltung sind im östlichen und südlichen Plangebiet öffentliche Grünzüge vorgesehen. Innerhalb bzw. entlang dieser öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwegeverbindungen teilweise geplant oder schon vorhanden, die zum Einen die einzelnen Wohnquartiere untereinander, zum Anderen die Wohnflächen mit der freien Landschaft verbinden sollen.

Entsprechend der Größe des Gesamtgebiets sind am südlichen Rand der öffentlichen Grünflächen des 1. und 2. Bauabschnittes sowie im 3. Bauabschnitt bereits unterschiedlich gestaltete Spielplätze für die jeweiligen Altersgruppen angelegt.

Somit kann im 4. Bauabschnitt auf einen klassischen Spielplatz verzichtet werden.

Im städtebaulichen Entwurf wurde im Bereich des östlichen Grünzugs an der Nahtstelle zum 3. Bauabschnitt eine Aktionsfläche empfohlen. Dieses Nutzungskonzept soll durch Anordnung einzelner Kleinspielgeräte im Zusammenhang mit Sitzgelegenheiten eine Begegnungsstätte für Jung und Alt darstellen. Es sind somit ausschließlich Spielmöglichkeiten für Kleinkinder in Ergänzung der übrigen Spielplätze des Gesamtgebiets vorgesehen.

Ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes der öffentlichen Flächen wird die oberirdische Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers darstellen. Durch Umgestaltung des bestehenden Schweifelsgraben am südlichen Ortsrand sowie Gestaltung der Grünfläche im Osten soll eine naturnahe, den heutigen Anforderungen entsprechende Oberflächenwasserableitung mit entsprechenden Retentionsflächen innerhalb des Plangebiets erreicht werden.

Für diesen Teilbereich des Gesamtkonzeptes konzentriert sich der Grünbereich vor allem entlang des Schweifelsgrabens und der nordöstlichen Abgrenzung der Fläche, da das Gebiet in diesem Bereich eine relativ geringe Tiefe aufweist. Mit der Anbindung an den vorhandenen Spielplatz nördlich des 4. Bauabschnittes entsteht eine von Nord nach Süd verlaufende Grünfuge, die eine Verbindung zum Schweifelsgraben und in die freie Landschaft für das bestehende und neue Wohngebiet schafft.

4.2.3 Höhengestaltung

Die Flächen des 4. Bauabschnittes sind überwiegend in Richtung Süden und Süd-Osten, also zur freien Landschaft hin geneigt.

Wie oben schon erwähnt, wird eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit zusätzlichen, nicht anrechenbaren Dachgeschossen vorgesehen. Unter Beachtung der Topografie sowie der Lage am südlichen Ortsrand der Gemeinde, wird über Festsetzungen von unterschiedlichen Höhenbegrenzungen in Form von maximalen Trauf- und Firsthöhen sichergestellt, dass eine höhenmäßige Abstufung in Richtung Süden, also zur freien Landschaft hin erfolgt.

In den Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung orientiert sich die Höhengestaltung der neuen Baukörper an denen des Bestandes.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des umliegenden Bestandes sowie der Ortsrandsituation durch die Festsetzung von unterschiedlichen Grundflächenzahlen sowie Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Dichte der Bebauung im Bebauungsplan orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Unter Beachtung der Größe der einzelnen Baugrundstücke werden Grundflächenzahlen zwischen 0,3 im Einfamilienhausbereich und 0,4 im Geschoss- und Reihenhausbereich sowie im Doppelhausbereich festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sollen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für notwendige Stellplätze sowie die Zufahrten für Garagen ermöglicht werden. Dadurch wird ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

4.3.2 Höhengestaltung / Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet werden maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertigfußbodenhöhen) bezogen auf NN festgesetzt. Die EFH-Höhen werden zum einen durch die bestehende Topographie sowie die im Plan eingetragenen geplanten Straßenhöhen bestimmt. Aufgrund der flexiblen Grundstücksneubildung werden innerhalb der Baufenster einzelne Erdgeschossfußbodenhöhen eingetragen. Sie gelten am Ort des Eintrags (Dreiecksmarkierung). Dazwischenliegende Höhenfestsetzungen sind zu interpolieren. Der Interpolationsort bildet jeweils die geplante Gebäudemitte.

4.3.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet werden im Rechtsplan unterschiedliche, abweichende Bauweisen vorgesehen. Die Festsetzung dieser abweichenden Bauweisen orientiert sich vom Grundsatz her an der offenen Bauweise.

Entsprechend der gewünschten Bauformen in Form von Einzel-, Doppel-, und Mehrfamilienhäusern werden durch Festsetzung dieser abweichenden Bauweisen unterschiedliche maximale Gebäudelängen zugelassen. Durch diese Art der Festsetzung von unterschiedlichen Bauweisen sind großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster entlang der Erschließungsstraßen möglich, ohne dass zu lange, den Maßstäben der angrenzenden Bebauung widersprechende Baukörper, entstehen.

4.3.4 Flächen mit besonderen Vorkehrungen

Da es im Bereich der Grundstücke entlang des Schweifelsgrabens aufgrund der vorhandenen und geplanten Topographie keine große Differenz zur Höhenlage des Grabens gibt, sind die Untergeschosse der Gebäude auf diesen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen vor Hochwasser zu schützen.

4.3.5 Wohndichte

Um eine Balance zwischen der baulichen Nutzung und der verkehrlichen Situation herzustellen sind in den Nutzungsbereichen A, B₁ und B₂ maximal 2 Wohneinheiten und im Bereich C maximal 6 / 8 Wohneinheiten (siehe Planeintrag) pro Wohngebäude zulässig.

Im nordöstlichen Teilbereich „C“ sind entsprechende konkrete Bebauungswünsche eines Umliegebungs-beteiligten, 10 Reihenhäuser in 3er- und 4er-Gruppen geplant. Um dies festzusetzen, wurden die Baufenster entsprechend angepasst und Bauflächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Hausgruppe auf 3-4 Wohneinheiten begrenzt.

Diese Festsetzung orientiert sich an der Mindest-Bruttowohndichte, die im Regionalplan Heilbronn-Franken zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zugrunde gelegt wird.

4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des vierten Bauabschnitts berücksichtigt die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs „Rosenberger und Kappmannsgrund-Ost“ und setzt das dort erstellte Verkehrskonzept im räumlichen Geltungsbereich des vierten Bauabschnitts um. Die Verkehrserschließung für das gesamte Baugebiet ist wie folgt konzipiert:

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets gliedert sich in Wohnsammelstraßen, Wohnstraßen, Wohnwege sowie Rad- und Fußwege, bzw. landwirtschaftliche Wege.

Die Hauptanbindung des Gebiets an das überregionale Straßennetz erfolgt zum Einen im Westen über einen Kreisverkehr an die L 1105 (Nordheimer Straße), zum Anderen im Osten des Plangebiets an die Stuttgarter Straße (3. Bauabschnitt).

Zusätzlich zu diesen beiden Hauptanknüpfungspunkten werden weitere verkehrliche Verbindungen zur bebauten Ortslage im Bereich des 3. Bauabschnittes und des 1. und 2. Bauabschnittes, über einen Stich der Karlsbader Straße, angeboten.

Durch den geplanten Aufbau des Verkehrsnetzes soll sowohl eine bestmögliche Anbindung des Gebiets an das überregionale Straßennetz als auch eine enge Verflechtung und Verkehrsverteilung mit und auf das vorhandene innerörtliche Straßennetz entstehen.

Diese verkehrlichen Verbindungen bzw. die Weiterführung des vorhandenen Erschließungsstraßennetzes wurde bereits in den früheren Bebauungsplänen vorgesehen und örtlich realisiert.

Die Planstraße G als Verbindung zwischen der Nordheimer Straße (Kreisverkehr) und der Stuttgarter Straße (3. Bauabschnitt) soll verkehrlich so gestaltet werden, dass sie nicht, gemeinsam mit der Stuttgarter Straße, zur Hauptverbindung zwischen Nordheimer- und Heilbronner Straße wird. Sie soll die Funktion einer ruhigen Wohnsammelstraße und nicht einer innerörtlichen Hauptverbindung erhalten. Zusätzlich soll ein Gehweg entlang der Planstraße G die Sicherheit der Fußgänger und Schulkinder wahren.

Weiter ist geplant, dass die Bereiche der reinen Wohnstraßen als gemischtgenutzte Verkehrsflächen entsprechend verkehrsberuhigt ausgebildet werden. Hierdurch entfällt die Notwendigkeit eines Fußgängerbereiches.

Neben den, auch für Fußgänger zu benutzenden, Wohn- und Wohnsammelstraßen sollen fußläufige Verbindungen im Bereich der öffentlichen Grünzüge überwiegend in Form von landwirtschaftlichen Wegen entstehen. Diese Wegeverbindungen sollen eine bestmögliche fußläufige Verbindung zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung, aber auch hin zur freien Landschaft ermöglichen.

Im mittleren Teilbereich des Gesamt-Gebiets „Kappmannsgrund“ soll der Feldweg als Hauptwirtschaftsweg bestehen bleiben und in den dort geplanten Grünzug integriert werden.

Eine weitere Landwirtschaftliche Verbindung ist durch den, an die Nordheimer Straße angebundenen, bestehenden Weg im Süden des Gebiets gegeben.

Um den 4. Bauabschnitt mit dem westlich, der Nordheimer Straße, liegenden, geplanten 5. Bauabschnitt bestmöglich für Fußgänger und Radfahrer zu verbinden sind Querungen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes in Form einer Querungshilfe vorgesehen. Südlich des Kreisverkehrs an der Nordheimer Straße wird das landwirtschaftliche Wegenetz so umgestaltet, dass Anschlüsse und Querungen an bzw. zwischen Nordheimer Straße für die Landwirtschaft ermöglicht werden.

In Teilbereichen der Bauflächen des Bereichs „C“ sind Zufahrtsverbote vorgesehen. Diese Beschränkung erstreckt sich über den nordwestlichen Teilbereich der Geschosswohnungsbebauung nach „C“. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die Zufahrt zur Parkierung ausschließlich von der Planstraße G als Wohnsammelstraße erfolgt. Die jeweils parallel stehenden Baukörper nördlich Planstraße G, sollen durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden werden. Dadurch sollen die Planstraße I, H, und K entlastet werden. Der nordöstliche Bereich von „C“ soll mit Hausgruppen ohne Tiefgaragen und entsprechend geringerer Wohndichte bebaut werden. Zur Sicherung der Erschließung können diese Bauflächen von der Planstraße K zugefahren werden.

Insgesamt ist das Erschließungsnetz so konzipiert, dass die freie Feldlage weiterhin bestmöglich an den Ortskern angebunden bleibt.

Die Straßenbreiten der Erschließungsanlagen sind so vorgesehen, dass in allen Bereichen die Begegnung zwischen LKW und PKW möglich wird. Im Bereich der Wohnsammelstraßen sind Straßenbreiten von 9,50 m bis 10 m mit wechselnden Längsparkern geplant (Begegnungen LKW/LKW möglich). Im Bereich der Wohnstraßen und der Wohnwege sind Straßenbreiten zwischen 6 m und 10 m beabsichtigt, um auch hier in den großzügigeren Abschnitten das Parken im Straßenraum zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Parkierung auf den privaten Flächen sicher zu stellen, sieht das Parkierungskonzept die Ausweisung von 1,5 bis 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vor. Im Bereich der Geschosswohnungsbauten wird eine Tiefgaragenpflicht festgesetzt. Für die restlichen Wohnformen können oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen den erforderlichen Stellplatznachweis erbringen.

Im Rechtsplan des Bebauungsplans werden zur Sicherstellung dieser privaten Parkierungen entsprechende Festsetzungen in Plan und Textteil getroffen. Basierend auf dem Angebot an privater Parkierung, muss im öffentlichen Straßenraum ein entsprechend der Gebietsgröße angepasstes Parkierungsangebot bereitgestellt werden.

Zur Gewährleistung dieses Parkplatzangebots und zur, wie oben erwähnt, Vermeidung des Durchgangsverkehrs (Planstraße G) werden im Bereich der Planstraßen G in den Straßenraum integrierte Längsparkflächen vorgeschlagen. Im Teil der Planstraße H sollen, 1,5 m von dem Straßenrand abgerückte, einseitige Längsparkplätze entstehen, um den Fußgängern, ohne einen Wechsel der Straßenseite, das geschützte Gehen am Fahrbahnrand zu ermöglichen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungskonzept des vierten Bauabschnitts übernimmt in den Grundzügen die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs „Rosenberger und Kappmannsgrund-Ost“ und setzt das dort erstellte Ver- und Entsorgungskonzept im räumlichen Geltungsbereich des vierten Bauabschnitts um.

4.5.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Wasserschutzgesetzes im Trennsystem.

Das Entwässerungskonzept sieht eine getrennte Ableitung von Oberflächenwasser (Dachflächen und Straßenoberflächen) und dem häuslichen Schmutzwasser vor. Aufgrund der Höhensituation

lässt sich eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers, der an den Schweifelsgraben direkt angrenzenden Grundstücke, nicht realisieren.

Das Oberflächenwasser wird unterirdisch gesammelt und an mehreren Stellen gedrosselt in den Schweifelsgraben eingeleitet. Die Rückhaltung erfolgt teilweise durch offene Regenrückhaltebecken, teilweise durch Staukanäle. Die Rückhaltungsmengen sind so dimensioniert, dass der durch die Versiegelung erhöhte Abfluss auf den bestehenden natürlichen Abfluss reduziert wird.

4.5.2 *Versorgung*

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Bereich der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen wird eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit allen notwendigen Medien sichergestellt.

4.6 **Natur und Umweltschutz**

4.6.1 *UVP*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung vom Büro KMB, Ludwigsburg durchgeführt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann (s. dazu, Teil B ‚Umweltbericht‘).

Nach § 17 UVPG ersetzt die im Rahmen des § 2a i.V. mit § 2 (4) BauGB durchgeführte Umweltprüfung die Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.6.2 *Grünordnungsplanung*

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern. Diese Maßnahmen werden im grünordnerischen Fachbeitrag, welcher als Begleitverfahren zum Bebauungsplan ausgearbeitet wird, erläutert und festgesetzt.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeprüft. In einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der voraussichtlich entstehende Eingriff ermittelt.

Nach § 1 a (3) BauGB sind in der Abwägung die Vermeidung von Eingriffen sowie der Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll soweit möglich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein erfolgt ein entsprechender Ausgleich durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes. Die im Grünordnungsplan enthaltene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet die Grundlage für die Abwägung im Rechtsplanverfahren.

Die geplante Bebauung führt beim Schutzgut Boden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, zur erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und somit zu Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts.

Der Eingriff ist auszugleichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Flora kann aufgrund der umfangreichen Grünordnungsmaßnahmen (z.B. Pflanzgebote/Pflanzbindung) verhindert werden.

Die Schutzgüter Landschaftsbild, Grundwasser/Oberflächengewässer, Klima/Luftqualität und Mensch und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt.

4.6.3 *Ausgleich*

Durch das Vorhaben entstehen erhebliche Eingriffe im Schutzgut Boden, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Die Kompensation erfolgt durch die Maßnahme 1 (Trockenmauer), Maßnahme 2 (Sohlschwellen im Leinbach), Maßnahme 3 (Seitenarm Leinbach), Maßnahme 4 (Dachbegrünung öffentliche Gebäude)

Die Maßnahmen 1-4 werden mittels städtebaulicher Verträge dauerhaft gesichert.

Die Gemeinde Leingarten verpflichtet sich die Maßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn (Eingriff) umzusetzen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

4.7.1 Dachform, Neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dacheinschnitt

Für die Hauptgebäude werden als Dachform überwiegend Satteldach, versetztes Satteldach und Geneigtes Dach zugelassen, da sich dies an die übrige Bebauung anlehnt. Ebenso werden Dachneigungen von 15° bis 38° vorgeschrieben.

Für den Bereich des Geschößwohnens werden auch flach geneigte- oder flache Dächer zugelassen um die Gebäudehöhe so gering wie möglich zu halten und zeitgemäße, moderne Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und um die Farbwahl gedeckt zu halten, werden für die Dachsteine Farbtöne zwischen naturrot und kupferbraun oder grau bis anthrazit festgelegt. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind lichtdurchlässige Vorbauten (z.B. Wintergärten) und Solaranlagen.

Dachaufbauten werden mit Einschränkungen zugelassen. Um ein städtebaulich ansprechendes Bild zu erreichen werden Breite, Abstände zu First und Ortgang und die Gesamtsumme der Dachaufbauten begrenzt.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung, an der städtebaulichen Zielsetzung und an grundsätzlichen Überlegungen zu Energiekonzepten von Wohngebäuden (aktive, passive Solarenergienutzung etc).

Dacheinschnitte sind bei Sattel- und versetzten Satteldächern zugelassen.

4.7.2 Stützmauergestaltung / Einfriedigungen

Aus gestalterischen Gründen sollen entlang öffentlicher Grünflächen, nur Natursteinmauern errichtet werden. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind auch betonpalisaden, betonmauern und Holzpalisaden zulässig.

Auch darf die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Flächen 1,50 m nicht überschreiten.

4.7.3 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg werden für private PKW-Stellplätze sowie für Zugänge und Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen.

4.7.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.

Somit sind diese Niederspannungsleitungen unterirdisch zu führen.

4.7.5 Geländegestaltung

Aus nachbarschützenden Aspekten und aufgrund der topographischen Situation wird die Geländemodellierung dahingehend begrenzt, dass das neue Gelände max. 1,50 m vom bestehenden Gelände abweichen darf.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	6,16 ha	
Abzüglich Bestand:		
- Ackerfläche östlich der Nordheimer Straße (5. BA)	0,20 ha	
- Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	0,67 ha	
- Feldwege	0,22 ha	
<hr/>		
Bruttobauland	5,07 ha	100%
davon:		
- Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	0,85 ha	16,7%
- Grünflächen, öffentlich	0,47 ha	9,3%
<hr/>		
Nettobauland	3,75 ha	74,0%
davon:		
- Wohnbaufläche für Mehrfamilienhäuser	1,16 ha	22,9%
- Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser/Doppelhäuser	2,59 ha	51,1%
<hr/> <hr/>		

6. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Als Grundlage für die Umsetzung der Planung ist es erforderlich ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Die Grundstücksneubildung erfolgt durch eine Katastervermessung.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren in den Jahren 2012 bis 2014 durchzuführen.