Dornstadt

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Lange Straße 1. Änderung“

– Mischgebiet (MI) –

Begründung

Entwurf

Stand 28.09.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1 Abbildungsverzeichnis 4

2 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung 5

3 Bebauungsplanverfahren 6

4 Abgrenzung des Geltungsbereichs 7

5 Übergeordnete und sonstige Planungen und bestehendes Planungsrecht 9

5.1 Lage im Raum – Regionalplan Donau-Iller 1987 9

5.2 Regionalplanentwurf zur Gesamtfortschreibung Donau-Iller vom 23.07.2019 9

5.3 Flächennutzungsplan 12

5.4 Bestehendes Planungsrecht 12

5.5 Einzelhandelskonzept 13

6 Angaben zum Bestand 16

6.1 Lage und Topografie 16

6.2 Nutzung 18

6.3 Eigentumsverhältnisse 19

6.4 Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes 19

6.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerung 20

6.6 Natur, Landschaft und Umwelt (Umweltbelange) 20

6.6.1 Geruchsimmissionsschutz 21

6.6.2 Gewerbelärm 23

6.6.3 Verkehrslärm 23

6.6.4 Hochwasserschutz 25

7 Städtebauliches Konzept 27

8 Entwässerungskonzept 28

9 Planinhalt 28

9.1 Art der baulichen Nutzung 28

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen 30

9.3 Stellung der baulichen Anlagen 32

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen 33

9.5 Nebenanlagen 34

9.6 Stellplätze, Garagen, Carports 34

9.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind 35
9.8 Verkehrsflächen 35
9.9 Flächen für die Versorgung mit Elektrizität-Umspannstation 36
9.10 Mit Rechten zu belastenden Flächen 37
9.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 37

10 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 38

11 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 40

12 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 44
12.1 Äußere Gestaltung 44
12.2 Werbeanlagen 47
12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, offenen Stellplätze und Tiefgaragen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen 48
12.4 Einfriedungen 49
12.5 Außenantennen 50
12.6 Freileitungen 50
12.7 Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser 50

13 Städtebauliche Kenndaten 51

14 Anlagen 51

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich 8
Abbildung 2: Großräumiger Auszug aus dem aktuell gültigen Regionalplan der Region Donau-Iller (1987). 9
Abbildung 3: Kleinräumiger Auszug aus dem aktuell gültigen Regionalplan der Region Donau-Iller (1987). 9
Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem Entwurf zur Raumstrukturkarte vom 23.07.2019 11
Abbildung 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte. 11
Abbildung 6: Großräumiger Auszug aus dem rechtsgültigen FNP Dornstadt. 12
Abbildung 7: Kleinräumiger Auszug aus dem rechtsgültigen FNP Dornstadt. 12
Abbildung 8: Bebauungsplan Planteil Lange Straße 1985 13
Abbildung 9: Einzelhandels und funktionsräumliches Entwicklungskonzept 15
Abbildung 10: Standortkonzept 15
Abbildung 11: Gelände von Norden nach Süden: © LUBW, LGL. 16
Abbildung 12: Gelände von West nach Ost: © LUBW, LGL. 17
Abbildung 13: Höhenlinien (Abgrenzung privates Bauvorhaben) 17
Abbildung 14: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet Stand 28.09.2022 19
Abbildung 15: Szenario 1 22
Abbildung 16: Szenario 2 23
Abbildung 17: Maßgeblicher Außenlärmpegel, entnommen aus Schalltechnischer Untersuchung Bekon, Lärmschutz und Akustik GmbH, Seite 24. 24
Abbildung 18: Hochwasserrisikokarte: © LUBW, LGL. 26
Abbildung 19: Entwurf wird noch ergänzt soweit erforderlich. 28

2 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung

Es liegt ein Bebauungsplan für das Plangebiet aus dem Jahr 1985 von der STEG Stadtentwicklung vor, der im Zuge geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr den Anforderungen der Zeit entspricht und mit der künftigen städtebaulichen beabsichtigten Nutzung geändert werden soll. Zudem sind an mehreren Stellen im Gebiet kurzfristig bauliche Änderungen geplant, die durch den bestehenden Bebauungsplan nicht oder nur teilweise verwirklicht werden können. Die Firma Hans Keller Bauunternehmung GmbH plant auf dem Grundstück 1358 eine Neubebauung. Im Süden ist Wohnnutzung mit zwei Mehrfamilienhäusern und im Norden mit zwei Reihenhäusern vorgesehen. Für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück 1356/3 ist eine Aufstockung vorgesehen. Im östlichen Teilbereich ist eine Seniorenwohnanlage mit sozialen Servicenutzungen im Erdgeschoss geplant.
Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, kommt ihm eine wichtige Bedeutung als Stadteingang zu, dessen Wirkung jedoch verfehlt wird. Das Erscheinungsbild der Langen Straße soll sich im Zuge des Beschlusses vom Gemeinderat in den nächsten Jahren nachhaltig verändern. Ein wichtiger Schritt dazu sind die genannten Planungen auf den beiden Flurstücken. Der bisherige Bebauungsplan muss entsprechend der beabsichtigten Bebauung und in Hinblick auf die Etablierung eines attraktiven Ortsbildes hin zum Ortseingang geändert werden. Die Gemeinde verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplans das Ziel, innerstädtischen Wohnraum bereitzustellen und den stetigen Landschaftsverbrauch in den Außenbereichsflächen entgegen zu wirken sowie das Erscheinungsbild der Langen Straße für den betreffenden Bereich deutlich aufzuwerten.

Die Änderung dient der Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale und damit der Innenentwicklung. Die Planänderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung (§ 13 a BauGB). Durch die Planaufstellung wird eine kurzfristige Bebauung der gemeindeeigenen Grundstücke erwartet.

3 Bebauungsplanverfahren

Nach Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit gelten für die Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Straße 1. Änderung“ die Regelungen für das beschleunigte Verfahren nach 13a (2) BauGB und somit auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) Nr. 1 entsprechend.

Der Bebauungsplan „Lange Straße 1. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und:

- weniger als 20.000 m^2 anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.
- keine Zulässigkeit begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

4 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist identisch mit der Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans Lange Straße aus dem Jahr 1986 und wurde abstrichslos übernommen. Die durch die Planung verfolgten Ziele und entstehenden Probleme sind innerhalb des Geltungsbereichs erreichbar bzw. lösbar. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Straße 1. Änderung“ liegt im Osten am Ortsrand nahe der Zufahrt zur Bundesstraße B 10. In der Nachbarschaft befinden sich weitere Wohngebiete sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Bürogebäude, Dienstleistungseinrichtungen etc. Die Ortsmitte ist im Westen gelegen, im Osten die B 10 mit dahinterliegenden Feldern, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Das Plangebiet ist begrenzt:

- Im Norden durch den Max-Eyth-Weg.
- Im Osten durch die „Alte Landstraße“.
- Im Süden durch die Hauptortsdurchfahrtsstraße „Lange Straße“.
- Im Westen durch den „Jahnweg“.

Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht der maßgeblichen Abgrenzung der in Abbildung Abbildung 1 dargestellten Abgrenzung und umfasst die folgenden Flurstücke:

1358, 1358/1, 1358/2, 1358/3, 1358/9, 1359, 1360, 1361, 1361/2, 1361/3, 1361/8, 1361/7, 1361/9, 1356, 1356/1, 1356/3, 1355, 1355/1, 69/10.

Die Fläche des Gebiets umfasst eine Größe von ca. 2,1 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

5 Übergeordnete und sonstige Planungen und bestehendes Planungsrecht

5.1 Lage im Raum – Regionalplan Donau-Iller 1987

Die Gemeinde Dornstadt wird im Textteil A IV Zentrale Orte in Punkt 3.1.4 dem Landkreis Alb-Donau-Kreis zugeordnet und als Kleinzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan Donau-Iller von 1987 stellt für das Baugebiet eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche sowie eine Sonderbaufläche dar (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3) und ist damit gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.
Der Regionalplan definiert keine Ziele oder Grundsätze zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben.

Die Vorgaben des Regionalplanes Donau-Iller werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

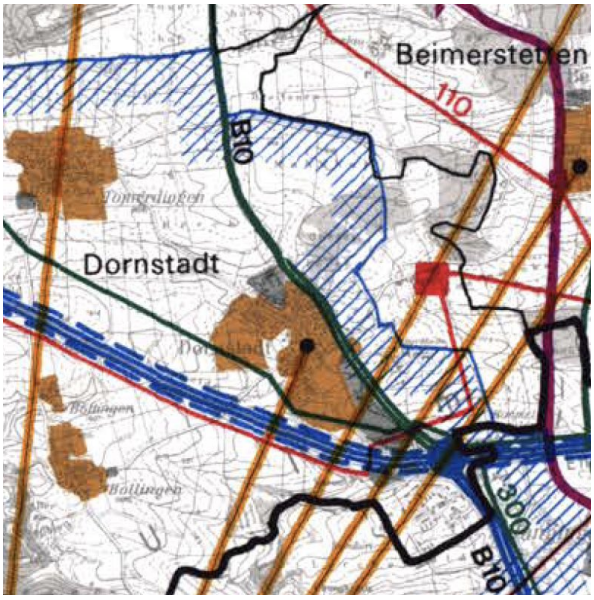

Abbildung 2: Großräumiger Auszug aus dem aktuell gültigen Regionalplan der Region Donau-Iller (1987).

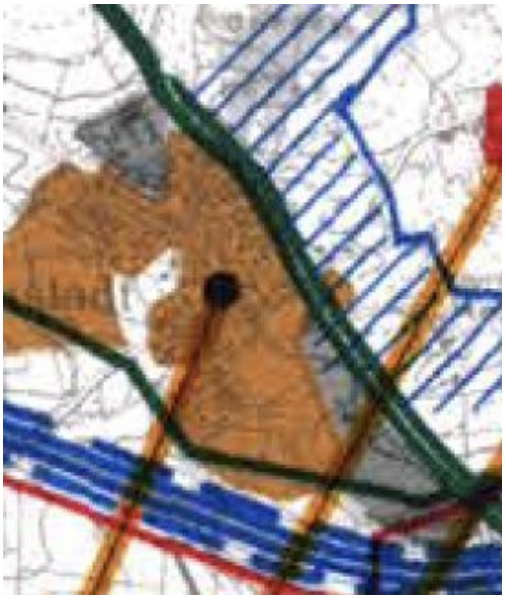

Abbildung 3: Kleinräumiger Auszug aus dem aktuell gültigen Regionalplan der Region Donau-Iller (1987).

5.2 Regionalplanentwurf zur Gesamtfortschreibung Donau-Iller vom 23.07.2019.

Es liegt ein Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans vor, der von der Verbandsversammlung beschlossen wurde. Derzeit werden die als im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung als in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung beurteilt und

gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.
Im Entwurfsplan der Raumstrukturkarte vom 23.07.2019 wird Dornstadt als Unterzentrum eingestuft. Im Entwurf des Textteils vom 23.07.2019 wird in Plansatz A IV 2 Z (1) beschrieben, dass Unterzentren als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, das sie die Versorgungsaufgabe des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarfs in ihrem jeweiligen Verflechtungsbereich decken. Zudem liegt Dornstadt auf der regionalen Entwicklungsachse.
In der Raumstrukturkarte liegt Dornstadt im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm.
Im Entwurf der Raumnutzungskarte vom 23.07.2019 wird zwischen Jahnweg und Tomerdinger Straße und beidseits der Langen Straße bis hin zu einem Ausläufer auf Höhe des Kreisverkehrs an der Kreuzung zur Alten Landstraße ein Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe als Vorranggebiet dargestellt (Siehe Plansatz Z (5) Textteil 23.07.2019). In Textteil vom 23.07.2019 wird in Plansatz Z (8) beschrieben, dass mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten sind, soweit deren gemeinsame Wirkungen überörtlich raumbedeutsam sind (Agglomeration). Für den Bebauungsplan entstehen durch die vorliegende Planung keine Zielkonflikte. Die Vorgaben des Regionalplan Entwurfs werden erfüllt. Bei zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist Plansatz Z (8) zu beachten und deren Genehmigung davon abhängig zu machen. Etwaige Zielkonflikte mit den Belangen der Raumordnung sind zu prüfen.

Dem Bebauungsplan liegen Planungsabsichten in den Baufeldern D zugrunde. Durch diese Planungsabsichten soll zum einen im östlichen Teilbereich eine Seniorenwohnanlage mit sozialen Servicenutzungen im EG und im westlichen Teilbereich Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen ermöglicht werden. Einzelhandelsprojekte, sofern später geplant haben obigen Plansatz zu beachten.

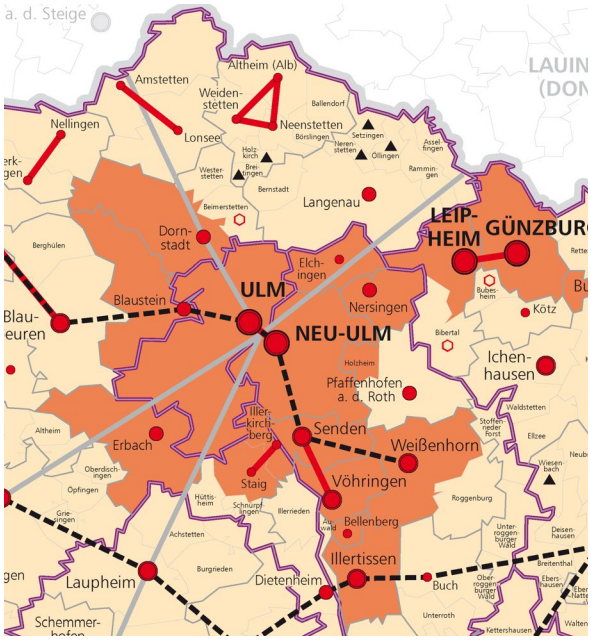

Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem Entwurf zur Raumstrukturkarte vom 23.07.2019

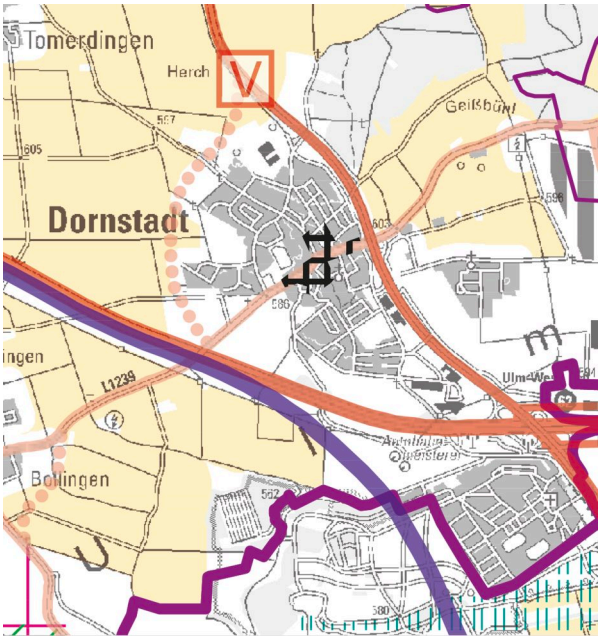

Abbildung 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte

5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2012 der Gemeinde Dornstadt stellt im Planteil für den Bereich des Bebauungsplans eine Mischbaufläche dar (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7). Der alte Bebauungsplan setzt für die Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest, dass für den zu ändernden Bebauungsplan der neuaufgestellt werden soll übernommen werden soll. Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 (2) Satz 1 entwickelt.

In der Umgebung des Plangebiets werden im Flächennutzungsplan ebenfalls Mischbauflächen dargestellt. Lediglich im Nordosten befindet sich eine Wohnbaufläche. Östlich des Plangebiets ist eine überörtliche Verkehrsfläche dargestellt und südlich eine örtliche Verkehrsfläche. Es handelt sich im Osten um die Bundesstraße B 10 und im Süden um die „Lange Straße“ welche die Hauptortsdurchfahrtsstraße der Gemeinde Dornstadt von West nach Ost ist.

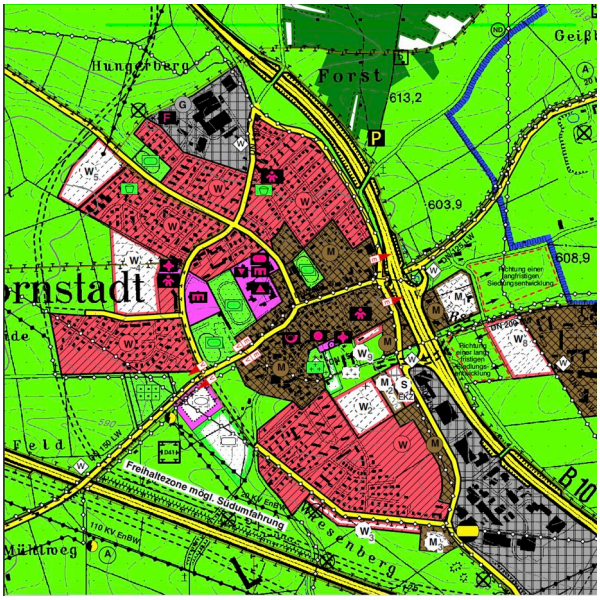

Abbildung 6: Großräumiger Auszug aus dem rechtsgültigen FNP Dornstadt.

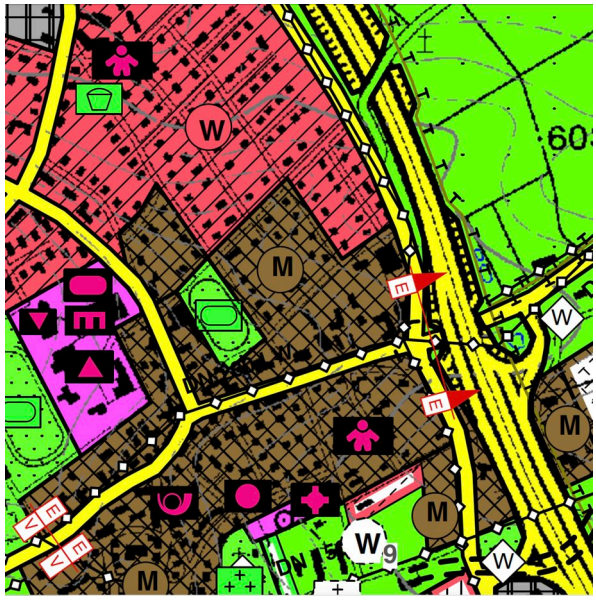

Abbildung 7: Kleinräumiger Auszug aus dem rechtsgültigen FNP Dornstadt.

5.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 von der STEG Stadtentwicklung vor (siehe Planteil Abbildung 8) Der B-Plan ist in die Jahre gekommen und für die in den nächsten Jahren zukünftig anstehenden baulichen und sonstigen Maßnahmen nicht mehr geeignet, diese vollumfänglich und in angemessener Art- und Weise umzusetzen. Zumal soll die Lange Straße in den nächsten Jahren einer Umgestal-

tung unterzogen werden was zu einer Aufwertung und Stärkung der Ortsmitte beitragen soll. Der B-Plan soll dahingehend geändert und im Zuge dessen neu aufgestellt werden.

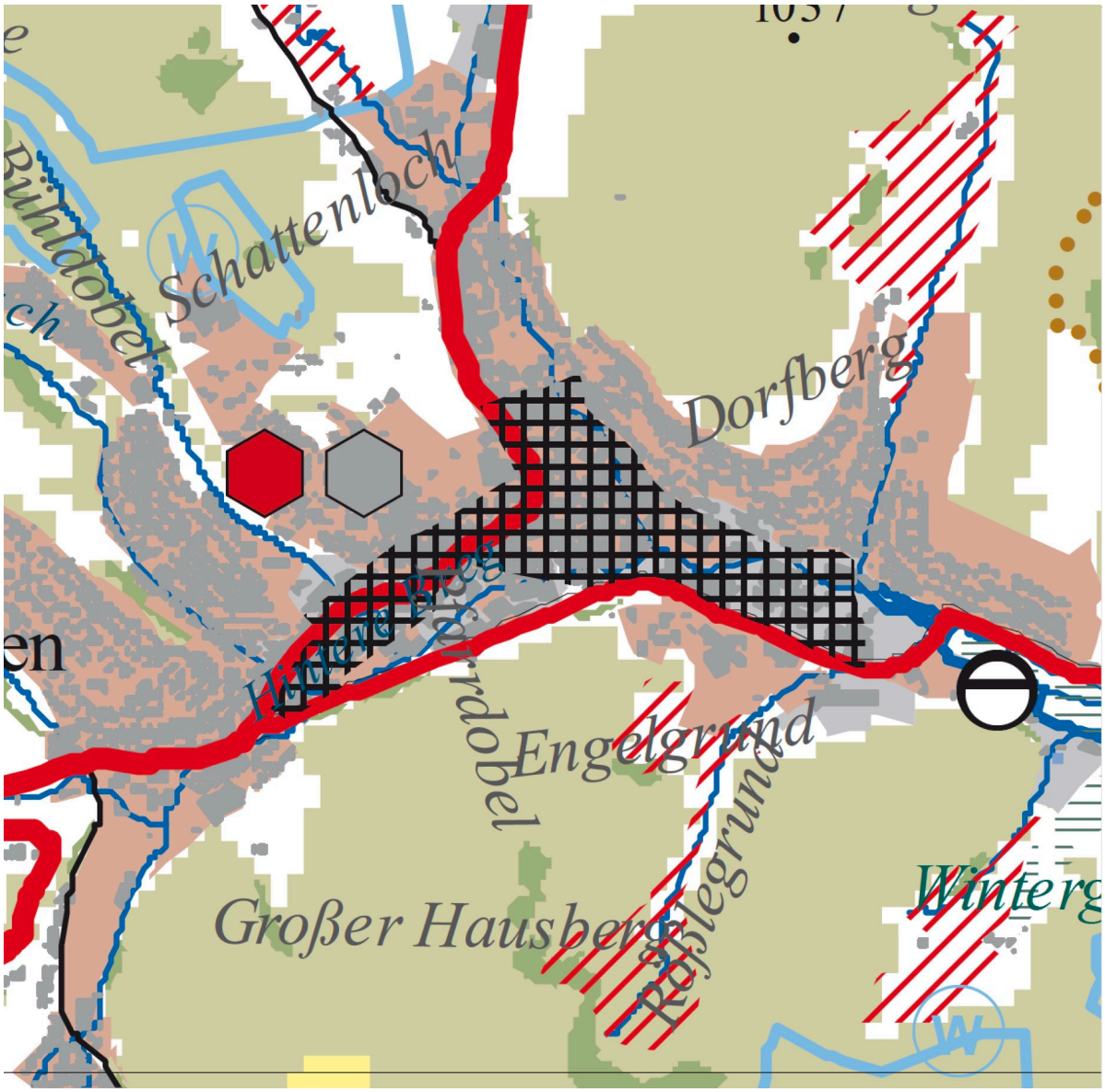

Abbildung 8: Bebauungsplan Planteil Lange Straße 1985

5.5 Einzelhandelskonzept

Für die Gemeinde Dornstadt liegt ein Einzelhandels- und funktionsräumliches Entwicklungskonzept von der imakomm AKADEMIE GmbH aus dem Jahr 2017 vor, das vom Gemeinderat am 06.04.2017 verabschiedet wurde (siehe Abbildung 9). Das Einzelhandelskonzept hat das Ziel den Einzelhandel in der Gemeinde Dornstadt zu stärken und einen Handlungsrahmen zur gesamtstädtischen Steuerung diesbezüglich zu geben. Es sind Nut-

zungen im Einzelhandel und weitere mögliche Frequenzbringer wie öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Gastronomie vorrangig auf den Ortskern zu konzentrieren. Außerhalb des Ortskerns sind diese nur restriktiv und nur auf den dafür vorgesehenen Einzelhandelsflächen anzusiedeln, sofern die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund fehlender Flächen im Ortskern ausgeschöpft sind. Das funktionsräumliche Entwicklungskonzept sieht für das Plangebiet verschiedene Nutzungen vor. Diese sind nicht parzellenscharf und nur als ungefähre Abgrenzung der Teilräume als Anhaltspunkt zu verstehen. Die bestehende Wohnbebauung im Norden des Gebiets wird im Konzept ebenfalls als Nutzung für Wohnen dargestellt. In diesem Bereich soll kein Einzelhandel sattfinden. Es gilt die Schaffung von hochwertigem innerörtlichem Wohnraum herzustellen. Der östliche und mittige Bereich wird als Fläche für Frequenzbringer für Einzelhandelsmagneten, wie beispielsweise durch die Ansiedlung des Rathauses, als Mischnutzung mit öffentlichen Einrichtungen sowie mit Wohnen und Einzelhandel dargestellt. Die Fläche mit der Priorität 1 ist jedoch zu bevorzugen. Für diesen soll ein Einzelhandelbetrieb in den Ortskern geholt werden. Die Potenzialfläche mit Priorität 2 ist nachrangig zu entwickeln, falls der Standort mit Priorität 1 nicht umgesetzt werden kann. Es wird erwähnt, dass der Schwerpunkt hier allerdings auf Grund der Lage und topografischen Situation Wohnnutzung sein wird.
Der westliche Bereich stellt eine Fläche für den bisherigen Einzelhandel dar.
Das Standortkonzept (siehe Abbildung 10) stellt für den größeren Teil des Plangebiets eine Fläche für den Ergänzungsbereich dar. Dies ist ein Standort für den nahversorgungsrelevanten, definierten sonstigen zentrenrelevaten Hauptsortimentsbereich oder nicht zentrenrelevante Sortimente. Für den kleineren westlichen Bereich wird eine Fläche für den zentralen Versorgungsbereich dargestellt. Für diesen kommt die Entwicklung des Einzelhandels vorrangige Bedeutung zu. Es sind zentren- und nahversorgungsrelevante sowie auch nicht zentrenrelevante Handel, jeweils sowohl groß- als auch kleinflächig möglich.

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet widersprechen in seinen Grundzügen nicht den Zielen und Darstellungen des Einzelhandelskonzeptes.

Grafik: Funktionsräumliches Entwicklungskonzept für den Ortskern von Dornstadt

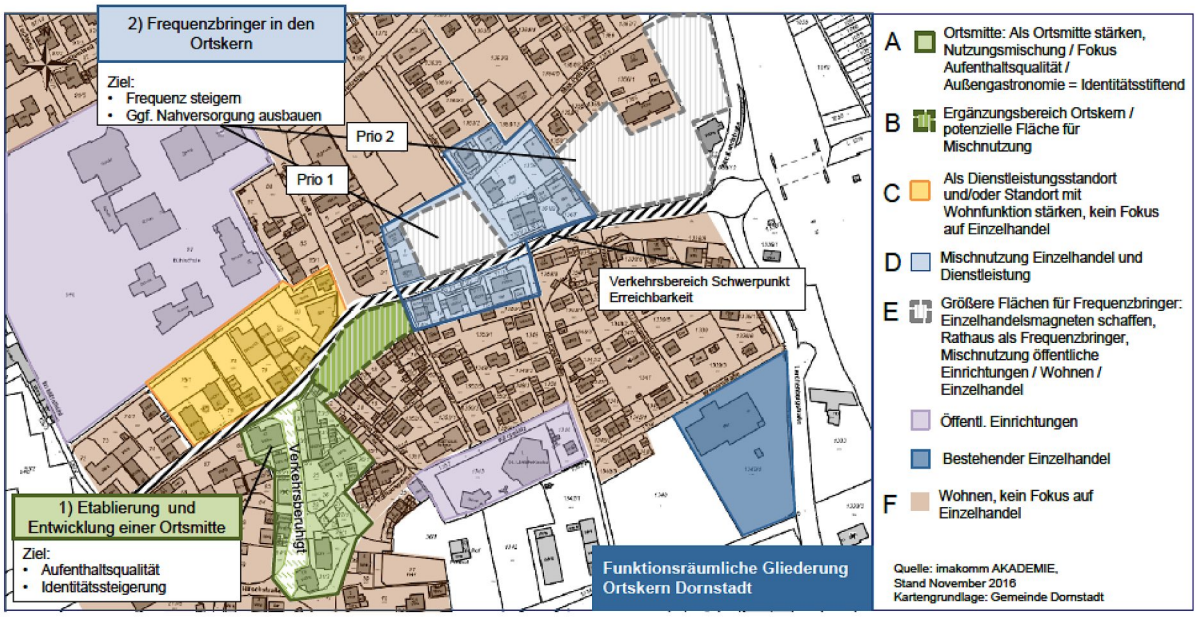

Abbildung 9: Einzelhandels und funktionsräumliches Entwicklungskonzept

Grafik: Standortkonzept - räumliche Konkretisierung

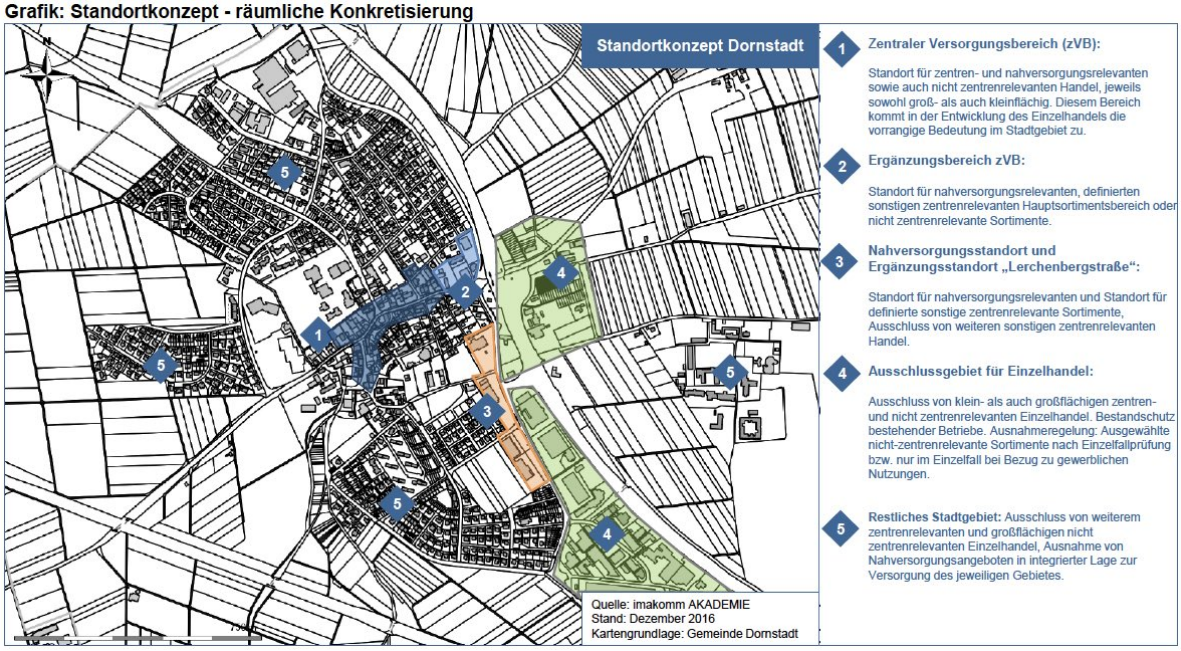

Abbildung 10: Standortkonzept

6 Angaben zum Bestand

6.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Dornstadt und wird im Süden durch die Hauptortsdurchfahrtsstraße „Lange Straße“ begrenzt. Zu seinen Seiten hin wird das Plangebiet straßenseitig von allen Seiten umschlossen. Im Norden verläuft der „Max-Eyth-Weg“, der die nördlichen Grundstücke abgesehen vom Einzelhandel erschließt. Im Osten befindet sich die „Alte Landstraße“, daran angrenzend liegt die Bundesstraße B 10. Im Westen wird das Plangebiet durch eine kleinere Anwohnerstraße dem „Jahnweg“ begrenzt. In der Nachbarschaft befinden sich weitere Wohngebiete sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Bürogebäude, Dienstleistungseinrichtungen etc. Die Ortsmitte liegt weiter westlich, östlich der B 10 grenzen Felder an, beide sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Das Gelände liegt auf einer Höhe knapp unter ca. 600m über NHN und ist sowohl von Ost nach West als auch von Nord nach Süd leicht geneigt (siehe Abbildung 13).
Von Norden nach Süden fällt das Gelände von ca. 594,5m auf 592,5m ü. NHN kontinuierlich ab (siehe Abbildung 11).
Von West nach Ost steigt das Gelände kontinuierlich von ca. 588m auf 598m ü. NHN um ca. 10m leicht an (siehe Abbildung 12).

Abbildung 11: Gelände von Norden nach Süden: © LUBW, LGL.

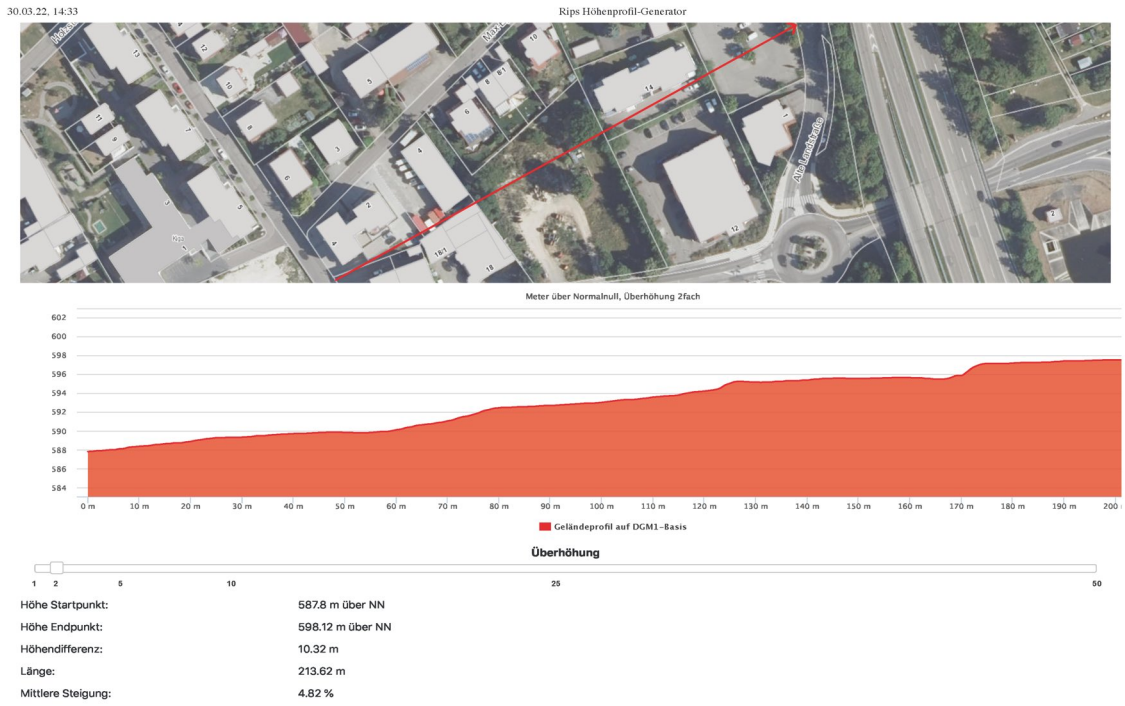

Abbildung 12: Gelände von West nach Ost: © LUBW, LGL.

Abbildung 13: Höhenlinien (Abgrenzung privates Bauvorhaben)

6.2 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit nahezu gleichgewichtig einerseits gewerblich und andererseits zu wohnlichen Zwecken genutzt.
Im Nordosten befindet sich ein kleinerer eingeschossiger Einzelhandelsbetrieb, welcher der örtlichen Bevölkerung als Nahversorger dient. Die Grundstücksausnutzung ist wie für diese Nutzungen charakteristisch nur sehr gering und weißt durch eine große Parkierungsfläche einen hohen Versiegelungsgrad auf.
Im Nordwesten des Gebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen kombiniert mit vereinzelten Wohnnutzungen. An den Janhweg grenzt ein neueres Bürogebäude an, dass eine höhere Geschossigkeit aufweist. Östlich davon befindet sich ein weniger dichtes, nur eingeschossig gewerblich genutztes Gebäude. Weiter Richtung Osten schließen Wohnbebauungen an, die ebenfalls eine relativ niedrige Geschossigkeit von nur einem Geschoss aufweisen.
Im Südosten befinden sich soziale und gesundheitliche Einrichtungen und vereinzelt Wohnnutzungen. Mittig des Gebiets sind vorwiegend Wohnbebauungen vorhanden sowie eine größere Fläche, die nicht bebaut ist und im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans zu wohnlichen Zwecken bebaut werden soll. Der südwestliche Teil des Gebiets wird wieder gewerblich genutzt. Dort ist neben gastronomischen Einrichtungen auch ein Friseur vorhanden.

In der Umgebung des Plangebiets grenzen weitere Nutzungen an. Im Norden ist ein Wohngebiet gelegen, das durch vorwiegend ein bis zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet ist. Im Osten verläuft die B 10, von der Lärmwirkungen auf das bestehende Gebiet ausgehen. Im Süden befindet sich ebenfalls ein Wohngebiet, das zur Straße hin eine ein- bis zweigeschossige Bebauung aufwiest. Im Westen grenzt ein weiteres Wohngebiet an. Auf der noch unbebauten Fläche soll das neue Rathaus gebaut werden.

Die gleichgewichtige Nutzung soll entsprechend des gängigen Charakters eines Mischgebiets im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten und weiterentwickelt werden.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich öffentliche und private Grundtsücksflächen, wobei die Anzahl an privaten Grundstücksflächen die Anzahl an öffentlichen deutlich übersteigt (Siehe Abbildung 14).

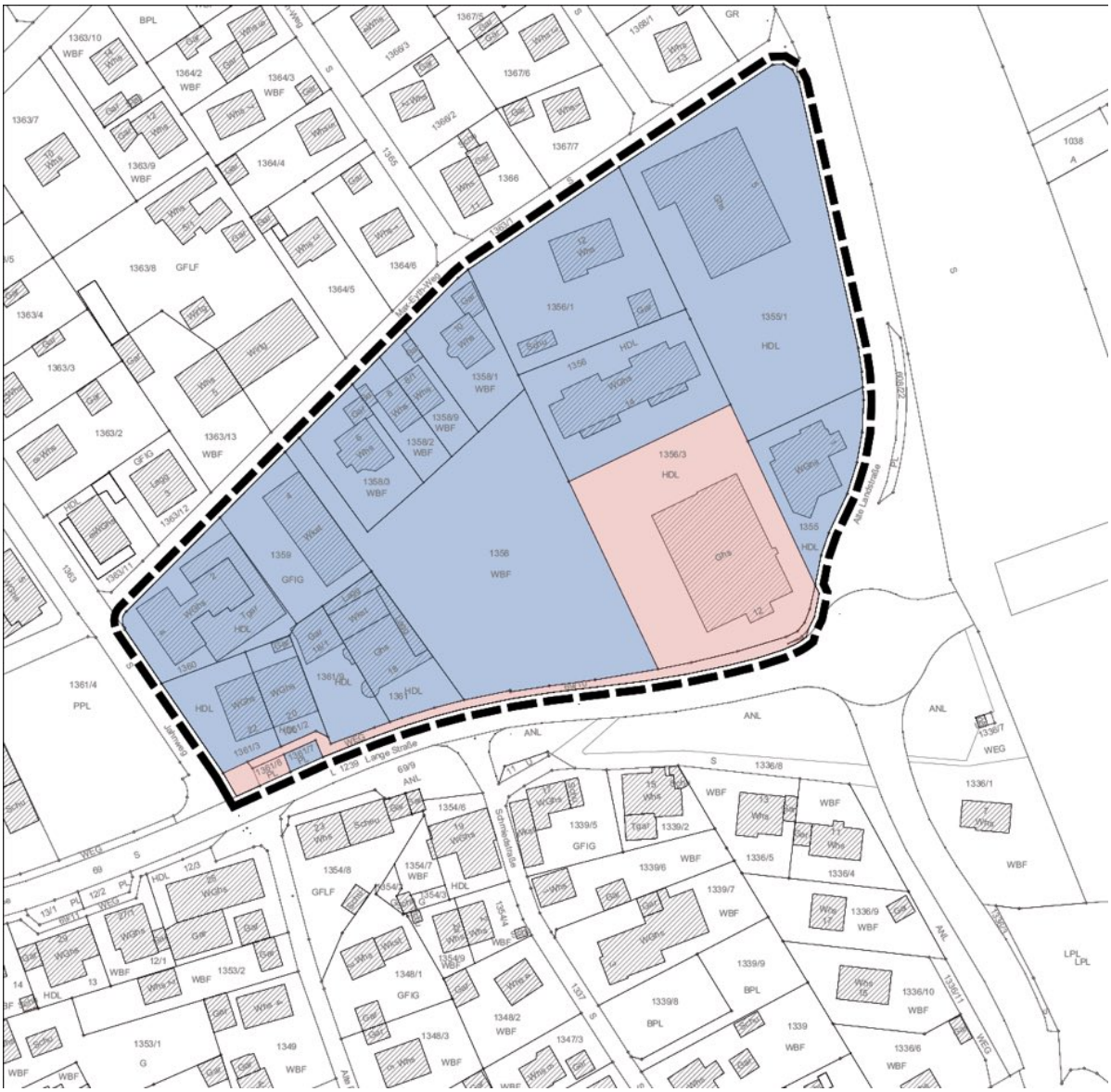

Abbildung 14: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet Stand 28.09.2022

6.4 Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes

Die äußere Erschließung erfolgt wie bisher auch über die vier bestehenden Erschließungsstraßen, die das Plangebiet zu seinen Seiten umschließt. Der südliche Teil des Gebiets wird vorwiegend durch die Landstraße (L1239) „Lange Straße“ erschlossen. Über diese

zweigt östlich der „Jahnweg“ und westlich die „Alte Landstraße“ ab. Der nördliche Teil wird vorwiegend durch den Max-Eyth-Weg erschlossen. Der gewerbliche Teil im Osten des Gebiets wird ausschließlich über die „Alte Landstraße“ erschlossen. Eine nördliche Erschließung und damit unmittelbar einhergehenden Beeinträchtigungen, wie Lärm, Abgase etc. zu Lasten der örtlichen Bevölkerung erfolgt nicht. Dies sieht auch schon der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 vor.

Das durch die Bebauung der Mehrfamilienhäuser entlang der „Langen Straße“ durch die Firma Hans Keller Bauunternehmung GmbH entstehende Verkehrsaufkommen wird gebündelt über eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt über die „Lange Straße“ abgewickelt. Oberirdische senkrecht Parkplätze als Zufahrt über die Lange Straße sind nicht zulässig. Damit soll eine Behinderung des Verkehrsflusses vermieden, die Fußgängersicherheit gewährleistet und das Stadtbild nicht beeinträchtigt werden.

Im Osten verläuft seitlich des Plangebiets die Bundesstraße B10, welche leicht erhöht liegt. Von Ihr gehen Lärmimmissionen aus, die bis ins Plangebiet reichen. Zur Einschätzung der Lärmbetroffenheit durch die B 10 und der Langen Straße und die daraus möglichen resultierenden notwendigen Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wurde ein Gutachten zur Untersuchung der schalltechnischen Belange in Auftrag gegeben (Siehe 6.6.2 Gewerbelärm und 6.6.3 Verkehrslärm).

6.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen gewährleistet. Das Bestandsgebiet wird im Mischsystem entwässert. Aus hydraulischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Anschluss des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers. Eine Versorgung mit Gas ist möglich.

6.6 Natur, Landschaft und Umwelt (Umweltbelange)

Es liegt ein Fachbeitrag Artenschutz vom Büro Dr. Andreas Schuler (Büro für Landschaftplanung und Artenschutz) zur artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor. Darin werden die in Betracht kommenden Wirkungen beschrieben sowie Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, um negative Auswirkungen, die vom Vorhaben zu erwarten sind, zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten (Ver-

meidungs- und Minimierungsgebot). Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen sowie eine Veränderung des Mikroklimas können aufgrund der Vorbelastung durch die Siedlungslage und der nur geringen Wirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden. Übergeordnete Leitstrukturen für Fledermäuse sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt. Es finden Veränderungen des Betriebes statt. Relevante Wirkungen, wie Störungen durch Lärm, Menschen- und Verkehrsbewegungen können aber mit Blick auf die Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Siedlungsflächen im direkten Umfeld und die allenfalls geringe Zusatzbelastung ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind aktuell nicht notwendig.

Zudem wurde der Bestand hinsichtlich betroffener Arten Pflanzen und Tierarten untersucht. Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten festgestellt. Bei den Tierarten wurden vereinzelt 2-3 Feldermäuse im Plangebiet gesichtet. Es wurden keine Fledermäuse beim Ausflug aus einem Gebäude beobachtet. Es deutet nichts auf ein Quartier hin. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht berührt (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

6.6.1 Geruchsimmissionsschutz

Im Umgebungsbereich des Plangebiets ist mit einer im Bestand geschützten Tierhaltungsanlage in Lange Straße [redacted] zu rechnen. Für den ehemaligen Betrieb im Max-Eyth-Weg 5/1 wurde im Jahr 2015 eine Baulastenübernahmeerklärung von den Eigentümern unterschrieben. Diese verpflichten sich darin die zum damaligen Zeitpunkt genehmigten Stallungen samt den funktional dazugehörigen baulichen Anlagen auf Dauer nicht mehr zur Nutztierhaltung zu nutzen. Von diesem Betrieb gehen also keine Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit Nutztierhaltung aus. Es ist lediglich ein Betrieb vorhanden, der zukünftig Nutztierhaltungen durchführen könnte. Derzeit betreibt dieser jedoch keine aktive Tierhaltung. Um dessen Auswirkungen und hieraus abzuleitende Maßnahmen abschätzen zu können wurde eine vorläufige Geruchsabschätzung (30.06.2022) anhand zweier Worst-Case Szenarien erstellt. Für eine abschließende Geruchsabschätzung ist eine Vor-Ort durchzuführenden Ermittlung des baurechtlichen Bestandschutzes der Tierhaltungsanlagen erforderlich.

In Szenario 1 (siehe Abbildung 15) ist für den westlichen Teil des Plangebiets ausgehend von 100 Mastschweinen, mit 100m^2 Stallgrundfläche, bei freier Lüftung über dem Fenster eine Belastung von ca. 25% auszugehen. Im übrigen Gebiet kann mit einer Belastung von ca. 3-7% ausgegangen werden.

In Szenario 2 (siehe Abbildung 16) ist für den westlichen Teil des Plangebiets ausgehend von 100 Mastschweinen, 100m^2 Stallgrundfläche, bei Zwangslüftung über Kamin, Austrittshöhe 10m über Grund, eine Belastung von ca. 13% auszugehen. Im übrigen Gebiet kann mit einer Belastung von ca. 3-5% ausgegangen werden.

Die Gesamtbelastung der zulässigen Immissionswerte für Mischgebiete wird im Neubau für beide Szenarien nach derzeitigem Stand eingehalten. In beiden Szenarien liegt die Belastung für den Großteil des Gebiets unter 10%. Lediglich ein kleinerer Teil weist höhere Werte auf.

Anlage:
graphische Darstellung der vorläufigen Geruchsabschätzung vom 30.06.2022
(Annahme: 100 Mastschweine, 100 m² Stallgrundfläche, **freie Lüftung über Fester**)

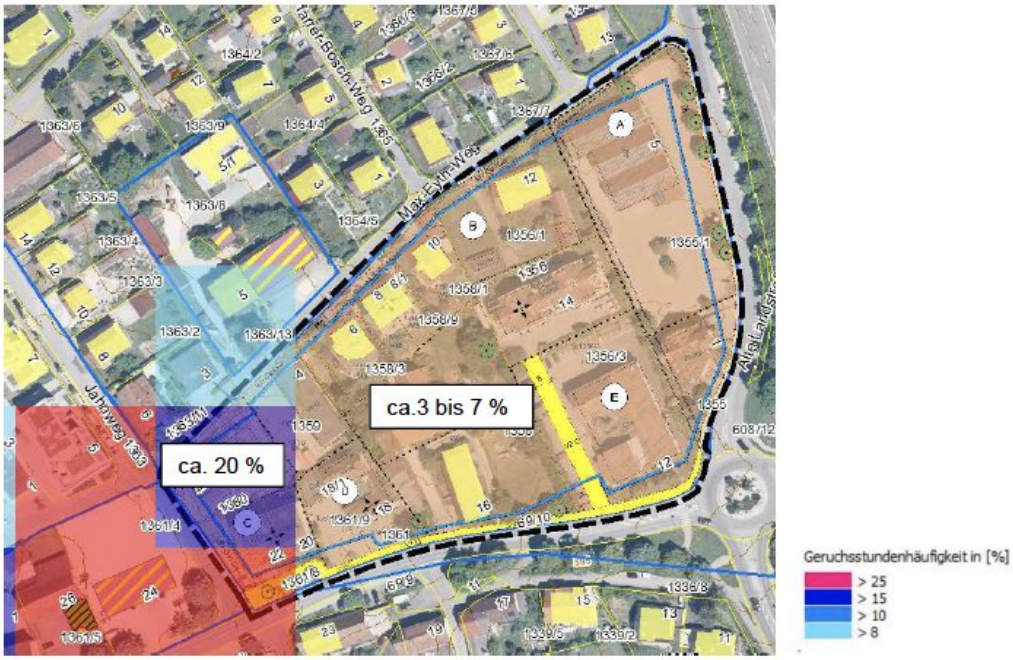

Abbildung 15: Szenario 1

graphische Darstellung der vorläufigen Geruchsabschätzung vom 30.06.2022
(Annahme: 100 Mastschweine, 100 m² Stallgrundfläche, **Zwangsentlüftung über Kamin, Austrittshöhe 10 m über Grund**)

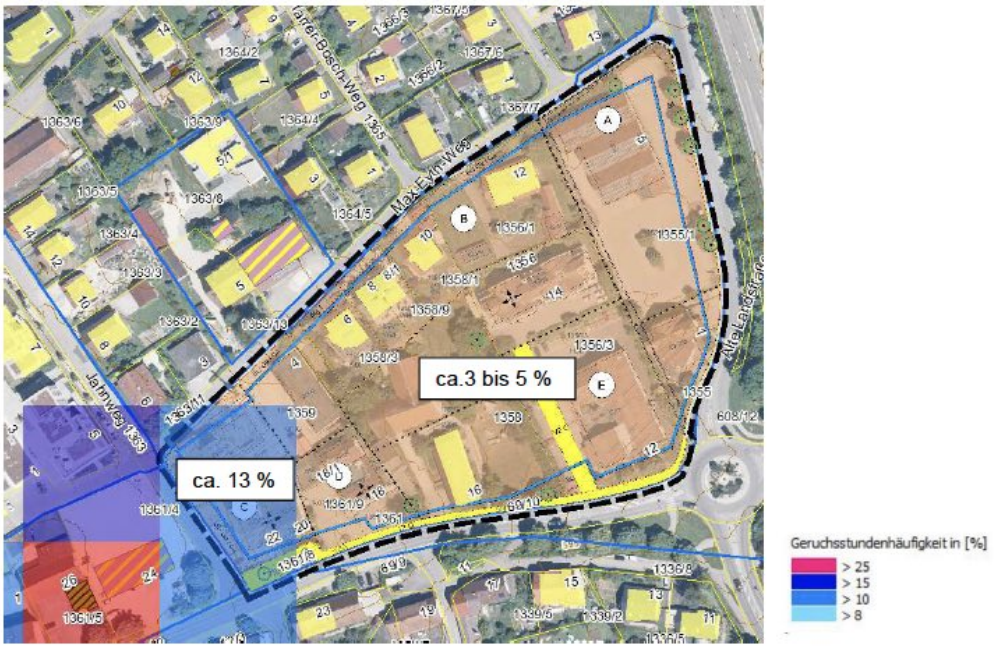

Abbildung 16: Szenario 2

6.6.2 Gewerbelärm

Das Gutachten zur Untersuchung der schalltechnischen Belange vom 29.07.2022 kommt zu dem Ergebnis, das es für die innerhalb und außerhalb des Plangebiets bestehenden Gewerbebetriebe hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen zu keiner relevanten Änderung kommt, da bereits bestehende Mischgebietsflächen überplant werden. Die sich im Plangebiet ergebenden Gewerbelärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

6.6.3 Verkehrslärm

Das Gutachten zur Untersuchung der schalltechnischen Belange vom Unternehmen Bekon, Lärmschutz und Akustik GmbH vom 29.07.2022 kommt zu dem Ergebnis, das Tags die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) in Teilen des Plangebietes überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) werden in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (1) im gesamten Plangebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) werden in Teilen des Plangebiets eingehalten. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass

passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nach BauGB erforderlich sind. Damit können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erfüllt werden. Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden daher als zumutbar angesehen (siehe Untersuchung der schalltechnischen Belange, Stand 29.07.2022, Seite 3 Anhang zum Bebauungsplan). Es wurden vorsorglich Bereiche mit Außenlärmpegel bestimmt (siehe Abbildung 17). Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden damit überschätzt, sodass die Kommune der Versorgungspflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachkommt.

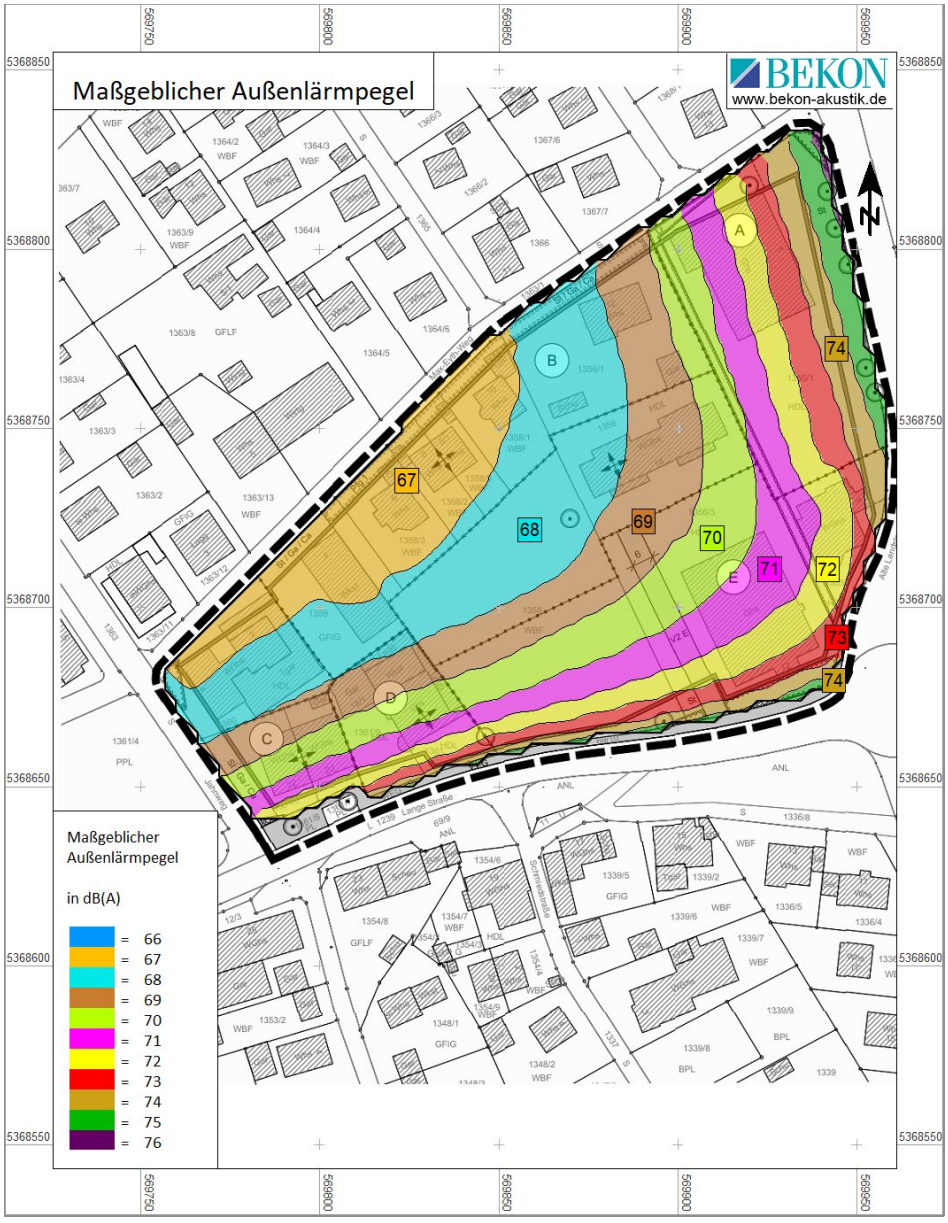

Abbildung 17: Maßgeblicher Außenlärmpegel, entnommen aus Schalltechnischer Untersuchung Bekon, Lärmschutz und Akustik GmbH, Seite 24.

6.6.4 Hochwasserschutz

Es liegt eine Einschätzung des Ingenieurbüros Wassermüller zur Neuen Bebauung und deren Auswirkungen auf das Plangebiet / Planumfeld zum Umgang mit Starkregenereignissen bzw. Hochwasser vor. Dabei wurde auch die Mehrbelastung auf das bestehende Kanalnetz untersucht. Bei Durchführung der geplanten Bebauung auf dem Grundstück 1358 und 1356/3 wird dieses nur geringfügig stärker belastet. Es wurden Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. zur verzögerten Ableitung von Niederschlagwasser vorgeschlagen und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Aus den Karten der LUBW wird ersichtlich, dass sich das Plangebiet nicht in den Gebieten von HQ 10, HQ, 50, HQ100 oder HQ extrem befindet.
Da Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch fern von Gewässern auftreten können muss daher grundsätzlich überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese nicht in den Daten und Kartendienst der LUBW im Bereich Hochwasserrisikomanagement abgebildet werden (vgl. LUBW Information Überflutungsflächen).

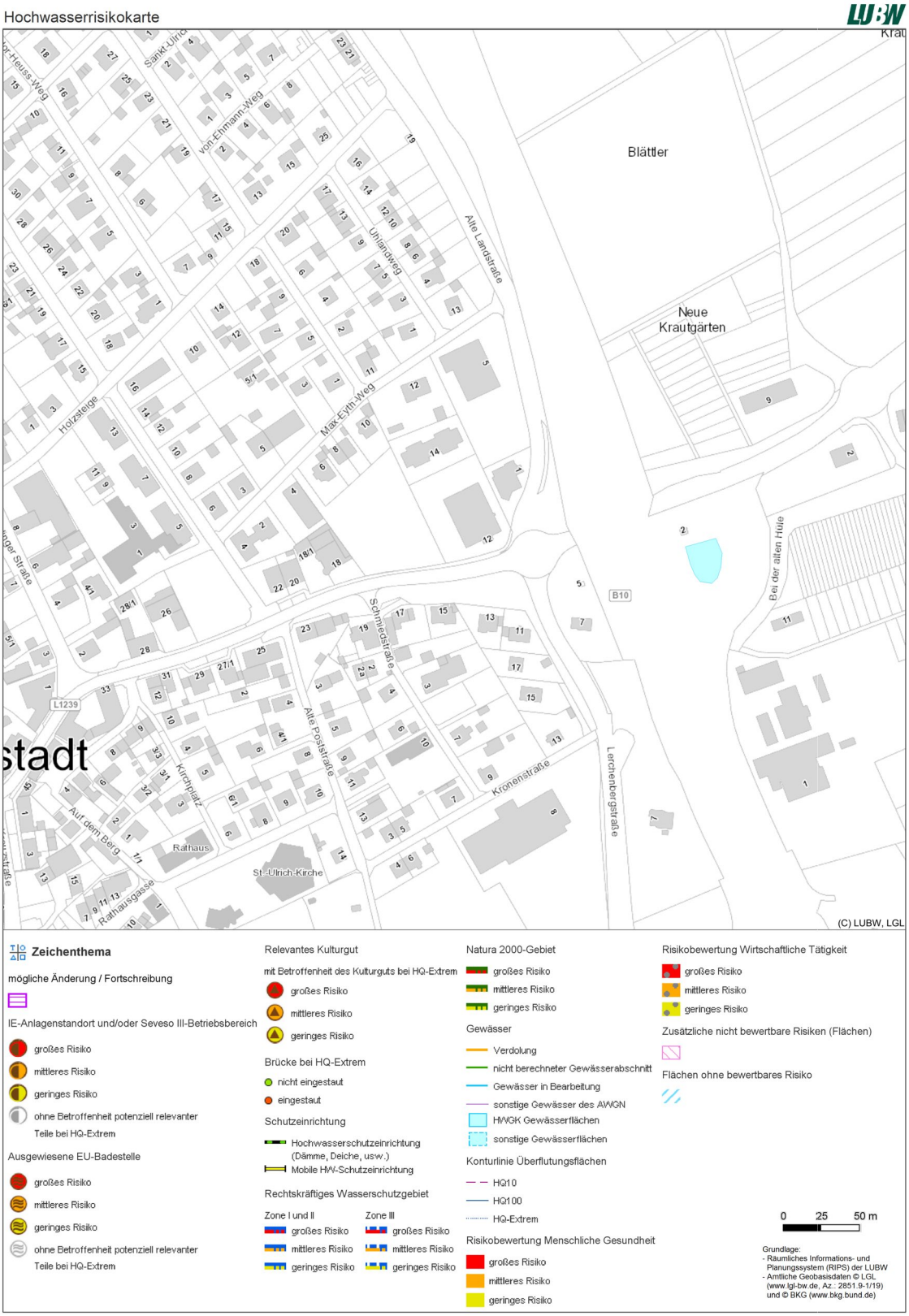

Abbildung 18: Hochwasserrisikokarte: © LUBW, LGL.

7 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde zuvor in Varianten entwickelt. Dabei wurde das für und wider die öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander gerecht abgewogen. Der Entwurf sieht einen weitgehenden Erhalt der vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur vor und beabsichtigt eine Weiterentwicklung, welche durch die Neuplanung zu erwarten ist. Der vorhandene Charakter des Gebiets soll zum Teil beibehalten und weiterentwickelt werden.

Die Äußere Erschließung erfolgt unverändert über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen. Die zu erwartende Neubebauung entlang der Langen Straße wird über diese erschlossen.
Auf dem Grundstück 1358 ist eine Neubebauung durch die Firma Hans Keller Bauunternehmung GmbH vorgesehen. Diese plant zwei Mehrfamilienhäuser seitlich zur Langen Straße. Nördlich davon sind zwei Reihenhäuser geplant. Für das Grundstück 1356/3 ist ebenfalls eine bauliche Veränderung vorgesehen. Das bestehende Gebäude soll baulich verändert und im Verhältnis zur Grundstücksfläche besser ausgenutzt werden. Das Gebäude steht an einer städtebaulich markanten Stelle am Ortstein- bzw. Ausgang und nimmt somit eine wichtige Funktion, für das Erscheinungsbild und die Repräsentation der Gemeinde Dornstadt ein. Es soll eine städtebauliche Dichte etabliert und die dortige Eingangssituation durch eine höhere Anzahl an Geschossen betont werden. An dieser Stelle soll ein soziales Wohnprojekt entstehen, bei den Personen mit Handicap leben. Außerdem sollen gesundheitsbezogene Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

Abbildung 19: Entwurf wird noch ergänzt soweit erforderlich.

8 Entwässerungskonzept

Es liegt eine Einschätzung des Ingenieurbüros Wassermüller zum geplanten Vorhaben vor. Darin wird beschrieben, dass das bestehende Kanalnetz durch die beabsichtigte Bebauung nur geringfügig stärker belastet wird. Es werden Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge zum Schutz vor Starkregen gegeben.

9 Planinhalt

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Aufgrund des vorherrschenden Charakters des Gebiets und der beabsichtigten zukünftigen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt. Das Dorfgebiet aus dem bisherigen B-Plan wird nicht mit in die Festsetzung des zu ändernden Bebauungsplans übernommen da der Charakter dieses Gebietstyps im Plangebiet nicht mehr gegeben ist, sodass sich hierdurch eine derartige Festsetzung begründen liese und sich dahingehend auch nicht mehr entwickeln soll. Damit wird die Gebietsart des Mischgebiets des neuen B-Plans zum Teil aus dem bisherigen B-Plan übernommen.

Es sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die allgemein zulässigen Nutzungen sonstige Gewerbebetriebe mit der Unterart Bordelle sowie bordellartige Betriebe werden nicht zugelassen. Damit soll ein „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebiets, der Langen Straße und des Ortszentrums vermieden werden. Da die Lange Straße im Bereich des Plangebiets nicht nur als Ortseingang fungiert, sondern auch als verlängerter Arm in das Ortszentrum reicht, kommt ihr repräsentativ eine große Bedeutung zu. Aufgrund dessen werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, da sie negative Auswirkungen auf die Gestalt und die Funktion der genannten Bereiche haben würde. Zumal ließen sich die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und die um das Gebiet angrenzenden Wohnnutzungen nur schwer mit diesen vereinbaren. Der Ausschluss von Bordellen sowie bordellartige Betriebe erfolgte im bisherigem B-Plan nicht. Ihr Ausschluss geschieht aus den zuvor genannten Gründen.
Die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
Der Ausschluss erfolgt, da für diese zumeist extensive Flächenbedarfe benötigt und ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird und erheblichen Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung ausgehen, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle vorhandenen Wohnnutzung nur schwer vereinbaren ließen. Zum anderen widerspricht ihr Erscheinungsbild den städtebaulichen Entwicklungszielen des Gebiets.
Große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und somit das Ortsbild stören. Auch sind derartige Nutzungen in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Gefahr eines Trading-down-Effekts und einer möglichen Verödung des Ortskerns im vorherein vermieden bzw. verringert werden.
Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebiets nicht gefährdet.
Der Ausschluss von Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten erfolgte im bisherigem B-Plan nicht. Ihr Ausschluss geschieht aus den zuvor genannten Gründen.
Im Mischgebiet werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, d.h. Werbeanlagen, die für Fremdwerbung gewerblich genutzt werden ausgeschlossen. Dies geschieht

aus stadtgestalterischen Gründen. Das Ortsbild soll hierbei vor einem Wildwuchs an Werbeanlagen geschützt und somit nicht weiter beeinträchtigen werden. Zumal wäre die Ortseingangssituation und damit das Erscheinungsbild der Langen Straße und der Gemeinde Dornstadt gestört. Damit würde das Ziel eines attraktiven und einladenden Ortseingangs verfehlt werden. Der Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung erfolgte im bisherigem B-Plan nicht. Ihr Ausschluss geschieht aus besagten Gründen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, und die Zahl der Vollgeschosse definiert und damit ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich zum einen aus der Bestandsbebauung ab, um dessen zukünftigen Bestand zu bewahren und zum anderen aus der zukünftig angedachten städtebaulichen Nutzung.

Grundflächenzahl GRZ

Die GRZ ist im Baugebiet differenziert festgesetzt. Im Bereich B wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert aus dem Paragraf 17 der Baunutzungsverordnung von 0,6 für Mischgebiete unterschritten. Dies geschieht, da in diesem Bereich eine allzu große Flächenversiegelung vermieden und auf die Bestandsbebauung des nördlich angrenzenden Wohngebiets verträglich eingegangen werden soll, die deutlich weniger dicht bebaut ist. Auf eine noch niedrigere GRZ und damit ein Unterschreiten des Werts von 0,5 wird verzichtet, da die Fläche in vertretbarem Maße sinnvoll ausgenutzt und dem in diesem Bereich ansässigen westlichen Gewerbebetrieb zukünftig genügend Freiraum für mögliche Erweiterung gelassen werden soll.
Für die Eigentümer hat die Festsetzung eine höhere Ausnutzung der zulässigen Grundstücksfläche zur Folge. Durch den geänderten Bebauungsplan entsteht den Eigentümern also keine Verschlechterung hinsichtlich der zulässigen Grundstücksausnutzung, im Gegenteil. Im bisherigen Bebauungsplan ist eine maximale GRZ von 0,4 zulässig. Durch die neue Festsetzung wird den Eigentümern eine größere GRZ von 0,5 zugestanden.
Für die Bereiche A, C und D wird die GRZ gemäß dem Orientierungswert für Mischgebiete aus dem § 17 BauNVO übernommen und auf 0,6 festgesetzt.
Für die Eigentümer hat die Festsetzung eine höhere Ausnutzung der zulässigen Grundstücksfläche zur Folge. Durch den geänderten Bebauungsplan entsteht den Eigentümern also keine Verschlechterung hinsichtlich der zulässigen Grundstücksausnutzung, im Ge-

genteil. Im bisherigen Bebauungsplan ist eine maximale GRZ von 0,4 zulässig. Durch die neue Festsetzung wird den Eigentümern eine größere GRZ von maximal 0,6 zugestanden.

Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl wird im Baugebiet differenziert festgesetzt.
Für den Bereich A, B und C wird die Geschossflächenzahl gemäß dem Orientierungswert aus dem § 17 BauNVO für Mischgebiete übernommen und auf 1,2 festgesetzt.
Für die Eigentümer hat die Festsetzung eine höhere zulässige Geschossfläche zur Folge. Durch den geänderten Bebauungsplan entsteht den Eigentümern also keine Verschlechterung hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche, im Gegenteil. Im bisherigen Bebauungsplan ist eine maximale GFZ in den betroffenen Bereichen von 0,8-1,0 zulässig. Durch die neue Festsetzung wird den Eigentümern eine größere GFZ von maximal 1,2 zugestanden.

Für den Bereich D wird ein höherer Wert festgesetzt, als der in § 17 BauNVO genannte Orientierungswert für Mischgebiete. Die Geschossflächenzahl wird für D auf 1,7 festgesetzt. Der festgesetzte Wert leitet sich zum einen aus der bestehenden Bebauung und zum anderen aus dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ab. Die Ortseingangssituation soll in diesem Bereich eine besondere Betonung erfahren, was unteranderem durch eine höhere städtebauliche Dichte erreicht werden soll. Dabei bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotzdem gewahrt.
Für die Eigentümer hat die Festsetzung eine höhere zulässige Geschossfläche zur Folge. Durch den geänderten Bebauungsplan entsteht den Eigentümern also keine Verschlechterung hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche, im Gegenteil. Im bisherigen Bebauungsplan ist eine maximale GFZ in den betroffenen Bereichen von 0,8-1,0 zulässig. Durch die neue Festsetzung wird den Eigentümern eine größere GFZ von maximal 1,2 (C) bzw. 1,7 (D) zugestanden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird differenziert festgesetzt. Im Bereich A und B wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Damit soll zum einen die Bestandsbebauung gesichert und zum andern ein verträglicher Übergang zu dem im Norden angrenzenden Wohngebiet beibehalten werden.
Für die Eigentümer ändert sich durch diese Festsetzung nichts. Die höchstzulässige Geschossigkeit bleibt unverändert.
Für den Bereich C werden als Höchstmaß 3 Vollgeschosse festgesetzt, um den Bestand zu sichern und die städtebauliche Planung gemäß dem vorliegenden Konzept umzusetzen.

Von einer höchstzulässigen Anzahl an vier Vollgeschossen wird abgesehen, da dieser Bereich schon weiter im Ort gelegen ist, an dem die Bestandsbebauungen vorwiegend nicht so hoch geführt werden. Damit soll auch ein verträglicher Übergang auf die östlich und westlich entstehende Bebauung geschaffen werden.
Für die Eigentümer ergibt sich durch die Festsetzung eine gleichbleibende Zahl an maximal drei zulässigen Vollgeschossen. Die Pflicht zur Errichtung von Mindestgeschossen entfällt. Durch den geänderten Bebauungsplan entsteht den Eigentümern also keine Verschlechterung hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl an Vollgeschossen. Im Bereich D ist mit einer höheren baulichen Dichte zu rechnen, dort sind höchsten vier Vollgeschosse und drei Mindestgeschosse zulässig bzw. zu errichten. Die Ortseingangssituation soll an dieser Stelle betont werden. Dies soll sich auch Form einer höheren städtebaulichen Dichte niederschlagen.
Für die Eigentümer hat die Festsetzung zum einen eine höhere Geschossigkeit von einem Mindestgeschoss und zum anderen eine höhere maximale Anzahl an Vollgeschossen zur Folge. Den Eigentümern wird damit zugestanden 1 Vollgeschoss höher zu bauen, zugleich müssen diese aber auch bei künftigen Bauvorhaben 1 Mindestgeschoss höher bauen. Die Belange der Eigentümer weniger Mindestgeschosse zu bebauen treten hinter die städtebaulichen Belange der Gemeinde Dornstadt zurück, die Ortseingangssituation städtebauliche zu betonen.

Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere, durchlässige Einzelhausbebauung zu gewährleisten und den Charakter der bestehenden und angrenzenden Bebauung aufzunehmen. Die geplante Neubebauung soll mit der Festsetzung als offene Bauweise umgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Bauweise werden damit aus dem bisherigem B-Plan übernommen. Es ergeben sich somit keine Änderungen hinsichtlich der Bauweise für die Eigentümer.

9.3 Stellung der baulichen Anlagen

Um den Bestand sowie die Neubebauung gemäß den gewachsenen Strukturen und dem städtebaulichen Konzept zu sichern wurden die Fristrichtungen der Gebäude mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Desweiteren soll ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entstehen. Geringfügige Abweichungen für die Längsrichtung der Hauptgebäude werden aus Gründen der Flexibilität und des Gestaltungsspielraums im vertretbaren Maß in Bezug auf die städtebauliche Gesamtkonzeption zugelassen.

Für die Eigentümer ergeben sich durch die neuen Festsetzungen keine bzw. zum Teil nur geringfügige Änderungen. Die Belange der betroffenen Eigentümer auf mögliche alte Festsetzungen des bisherigen B-Plans zu bestehen treten hinter die Belange der Gemeinde Dornstadt zurück, ein einheitliches geordnetes Stadtbild zu etablieren.
Auf die Festsetzung von Gebäudehöhen wird im Zuge der Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet (siehe Zahl der Vollgeschosse).

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Die Baugrenze orientiert sich dabei zum einen an der Linienführung der Baugrenze des bisherigen B-Plans und zum anderen an die geplante städtebauliche Konzeption. Im Nordosten im Bereich A wurde die Baugrenze des bisherigen B-Plans vergrößert und die bestehende Lücke geschlossen. Damit soll eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetrieb oder eine mögliche bauliche Neuplanung vereinfacht werden. Anlehnend an den bisherigen B-Plan soll ein großes Baufenster genügend Freiraum für Flexibilität innerhalb der künftigen und bestehenden Bebauung ermöglichen, um auf Änderungen schnell und angemessen reagieren zu können. Durch das Maß der baulichen Nutzung wird eine über oder unter Beanspruchung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke und damit negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt im vorhinein vermieden.
Für die Eigentümer ergeben sich durch die neuen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen nur geringfügige Änderungen. Zum großen Teil bleiben die bestehenden Baugrenzen erhalten. An wenigen Stellen werden diese aus städtebaulichen Gründen verkleinert. An anderen Stellen werden diese wiederum vergrößert wodurch den betroffenen Eigentümern mehr Möglichkeiten und Flexibilität innerhalb der Bebaubarkeit zugestanden werden.

Von der Vorgabe des 10m breiten Schutzstreifens nach §22 StrG BW entlang der innerörtlichen Landstraßen Lange Straße wird abgesehen, da die vom Gemeinderat am 03.März 2016 vorgestellte städtebauliche Konzeption in Ihren Grundzügen entsprechend umgesetzt werden soll. Im Städtebaulichen Entwurf befinden sich die Baugrenzen zum Teil innerhalb des 10m breiten Schutzstreifens. Zumal soll das typische Ortsbild beibehalten und weiter fortgeführt werden. Die Bestandsgebäude entlang der Langen Straße rücken teilweise historisch bedingt näher als 10m an diese heran.

9.5 Nebenanlagen

Zur räumlichen Steuerung werden Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Ziel ist es Nebenanlagen zu Randbereichen an öffentliche Flächen aus stadtgestalterischen Gründen fernzuhalten.
Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) werden nicht zugelassen, da diese zu Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm führen und aufgrund ihrer visuell dominanten Wirkungen auch wegen ihrer Höhenentwicklung nebenbei das Stadtbild stören und somit dem Ziel einer ruhigen und harmonischen Bebauungs- und Freiraumstruktur entgegenstehen.
Dem Ausschluss von Mobilfunkmasten liegt zudem zugrunde, dass die Suche nach geeigneten Standorten für Mobilfunkmasten aus einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Standortabwägung vollzogen werden muss.
Im bisherigen B-Plan wurden keine Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen. Damit gelten die allgemeinen Regelungen zu Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO 1977 entsprechend, welche analog zu den allgemeinen Regelungen des § 14 (1) BauNVO sind. In Hinblick auf die Ver- und Entsorgung des Gebiets werden Nebenanlagen als Ausnahme im Sinne des § 14 (2) BauNVO außerhalb der Baugrenze zugelassen.

9.6 Stellplätze, Garagen, Carports

Stellplätze, oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports werden innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen und auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen. Mit dieser Festsetzung soll differenziert und auf die jeweilige örtliche Situation abgestimmt ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild entstehen. Zumal soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.
Um die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer, wie Fußgänger, Radfahrer und motorisiertem Individualverkehr sicherzustellen, sind entlang der Lange Straße offene Stellplätze nur ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche, unter dem Vorbehalt der Straßenverkehrsbehörde im Baugenehmigungsverfahren zulässig. Damit sollen die Eigentümer entlang der Lange Straße nicht benachteiligt werden und der Gleichheitsgrundsatz gewahrt bleiben.
Es ergeben sich für die Eigentümer zum Teil geänderte Festsetzungen. Bisher konnten Stellplätze im gesamten Baugebiet zugelassen werden. Deren Zulässigkeit wird nun innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie ausnahmsweise entlang der Lange Straße begrenzt.

Tiefgaragen werden innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies geschieht einerseits um bestehende Tiefgaren langfristig zu sichern, die zum Teil außerhalb der überbaubaren Fläche liegen und zum anderen um für künftige Planungen ausreichend Spielraum und Flexibilität zu belassen. Um Pflanzungen mit größeren Gehölzen und den mit ihnen verbundenen Vorteilen für Mensch und Umwelt zu ermöglichen werden Vorgaben hinsichtlich der Mindestanforderungen der Deckschicht festgesetzt.
Für den Eigentümer ergeben sich durch die neuen Festsetzungen zu Tiefgaragen lediglich Änderung zur Mindestanforderung der Deckschicht.

9.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Aus verkehrstechnischen Gründen werden von Bebauung freizuhaltende Flächen in Form von Sichtfeldern festgesetzt. In den Einmündungsbereichen zu den angrenzenden öffentlichen Straßen sind entsprechende Sichtfelder zu berücksichtigen, um eine ausreichende Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich bzw. beim Einbiegen in den Straßenraum zu gewährleisten. Die Lage und Größe der Sichtfelder und die maximal zulässige Höhe der dort pflanzbaren Gewächse wurde aus dem bisherigem B-Plan übernommen und um den Bereich der Abstandsfläche zur B 10 erweitert. Um Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr zu vermeiden sind innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder Gebäude aller Art unzulässig. Niedere Bepflanzungen, die das Sichtfeld an einmündenden Straßen nicht wesentlich stören werden bis zu einer Höhe von maximal 0,7m zugelassen.
Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen umfassen neben Sichtfeldern auch Anbauverbotsflächen die nach § 9 FStrG von der östlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße in einem Abstand von 20m zur B 10 herrühren. Nach Bundesfernstraßengesetz besteht für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen ein Anbauverbot 20m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand zur Bundesstraße.
Die Festsetzungen zu Sichtfeldern sind analog zu den Festsetzungen des bisherigen B-Plans. Die Festsetzung zur Anbauverbotszone ist zum Teil mit der bisherigen Festsetzung zu Sichtfeldern aus den bisherigen B-Plan überlagert. Nur ein geringer Teil, kommt hinzu. Für die Eigentümer ergeben sich dadurch also keine neuen grundsätzlichen Einschränkungen, da das Anbauverbot derzeit sowieso besteht.

9.8 Verkehrsflächen

Der bestehende Gehweg soll weiter gesichert werden und wird aus dem bisherigem B-Plan übernommen und damit als öffentliche Verkehrsfläche-Gehweg festgesetzt. Die Gemeinde Dornstadt plant künftig die Lange Straße umzugestalten. Dabei ist es nicht das Ziel, dass separate Radwege vom Planungsumfeld gelöst geschaffen werden. Im Zuge der Umgestal-

tung ist eine Gesamtkonzeption anzustreben. Die neue Gestaltung der Langen Straße soll zu einer Verkehrsberuhigung und damit auch zu einer Erhöhung der Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger beitragen. Bei einer vorhandenen Fahrbahnbreite von 7,50m und beidseitigen Gehwegen von jeweils durchschnittlich 2m ist eine ausreichende Breite vorhanden, die eine Neugestaltung der gesamten Verkehrsfläche ermöglicht. Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche als Gehweg besteht also keine Einschränkung für die nachfolgende Planung für die künftige Umgestaltung der Langen Straße und die Etablierung eines Radweges zumal die Aufteilung der Verkehrsflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
Um die Erschließung des Flurstücks 1356 mit bestehender Bebauung zu sichern wird eine Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im bisherigen Bebauungsplan war dies bisher nicht so, eine entsprechende Straße zur Erschließung des Grundstücks wurde aber bereits gebaut.
Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dabei ist das städtebauliche und verkehrsplanerische Ziel eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung des fließenden und ruhenden Verkehrs zu vermeiden. Für den Bereich A wird für den nördlichen Teil ein Zufahrtsverbot auf das Grundstück des dort ansässigen Einzelhandels festgesetzt um Beeinträchtigungen von Lärm und Abgasen für die angrenzende Wohnbebauung, die durch den Zu- und Abfahrtsverkehr entstehen würde zu vermeiden. Der Festsetzung im nördlichen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurde aus dem bisherigen B-Plan übernommen.
Für den Bereich D wird im Südwesten ebenfalls ein Zu -und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dies geschieht aus Gründen des Schutzes der westlich angrenzenden Bebauung um Beeinträchtigungen durch vermehrten Zu-und Abfahrtsverkehr einer möglichen Tiefgaragenzufahrt zu vermeiden. Außerdem soll auf die an dieser Stelle auf dem Nachbargrundstück angrenzende Kiefer Rücksicht genommen und mögliche Schäden am Wurzelwerk, im Vorhinein vermieden werden. Dies dient der Gefahrenabwehr und der Sicherstellung des Erhalts der benachbarten Kiefer. Ein möglicher Abgang durch bauliche Tätigkeiten um und am Wurzelwerk wie durch den Bau einer Tiefgaragenzufahrt soll damit entgegengewirkt werden.

9.9 Flächen für die Versorgung mit Elektrizität-Umspannstation

Zur Sicherstellung der Versorgung des Plangebiets mit ausreichend Elektrizität wird eine Umspannstation festgesetzt, da es sein, kann, dass je nach Lastanfragen, oder möglichen PV-Anlagen nicht ausreichend versorgt werden kann. Es wird ein genauer Standort festgesetzt, um die für das Umfeld möglichen Beeinträchtigungen abschätzen zu können und ent-

sprechend so gering wie möglich zu halten. Dabei wurde der Standort so festgesetzt, dass dieser in technischer Hinsicht durch die bestehenden Anschlüsse leicht realisierbar und dessen Erscheinungsbild von außen für den Betrachter nicht sofort ersichtlich ist. Aufgrund dessen kommt ein Standort entlang der Langen Straße nicht in Frage.

9.10 Mit Rechten zu belastenden Flächen

Im Nordosten des Plangebiets wird das bestehende Leitungsrecht des bisherigen B-Plans zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer-Alb übernommen und damit weiter gesichert. Um dessen Betrieb und Wartung zu gewährleisten ist dieses von Bebauung, Abgrabungen, die nicht zur Wartung dienen und Bepflanzung freizuhalten. Damit sollen Schäden durch Bebauung oder durch von Pflanzungen verursachtes Wurzelwerk an den Trinkwasserleitungen im Vorhinein vermieden werden.

9.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch-gestalterischen Gliederung sowie über die vorzusehenden Pflanzungen, dem Kompensationsaspekt gegenüber den Eingriffswirkungen des Baugebietes. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Natur und Landschaft.

<u>Öffentliche und private Stellplätze</u>

Um die Versiegelung durch öffentliche und private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

<u>Dachbegrünung und Dachmaterialien</u>

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern dient dazu, Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet zu schaffen und trägt dem Schutz der biologischen Vielfalt Rechnung. Die Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft infolge des Bebauungsplans. Durch die extensive Begrünung fallen die durch Gebäude mit Flachdächern bebauten Teile des Plangebiets nicht völlig als Lebensraum für Tiere, insbesondere Insekten, aus. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

Für technische Aufbauten, besteht die Pflicht zur Dachbegrünung, aus Gründen, der geringen zu begrünbaren Fläche und der Wahrung der Funktionsfähigkeit nicht.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von solarer Sonnenenergie haben kombiniert zu erfolgen. Diese schließen sich nicht aus, im Gegenteil, sondern bringen positive Synergieeffekte mit sich. Beispielsweise kann der Gewinn der Photovoltaikmodule dadurch messbar gesteigert werden. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.
Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz. Durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

Vermeidungsmaßnahmen

Es liegt ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Dr. Andreas Schuler (Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor. Darin werden Vermeidungsmaßnahmen genannt.
Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung, die durch das Bauvorhaben potenziell hervorgerufener negativer Auswirkungen, zu minimieren bzw. zu vermeiden, sodass die in den § 44 (1) Nr. 1-3 BntSchG genannten Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen liegen keine Verbotstatbestände im Sinne des obigen genannten Paragrafen vor.

10 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den privaten Stellplatzflächen, die mit Pfg 1 festgesetzt sind wird ein flächiges Pflanzgebot festgesetzt. Für diese sind mindestens 50 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Das festgesetzte flächige Pflanzgebot dient der Sicherung eines Mindestanteils an unversiegelter Fläche auf den privaten Stellplatzflächen und soll zu einem begrünten Erscheinungsbild hin zum um öffentlichen Raum beitragen. Zudem soll angemessen auf den Klimawandel durch Maßnahmen einer Flächenentsiegelung und Begrünung im Sinne des Klimaschutzes und der Anpassung regiert werden. Dies sind anerkannte städtebauliche Ziele und Belange gem. § 1(5) und (6) BauGB. Die Gemeinde Dornstadt ist sich bewusst, dass die Festsetzung zum anderen für Einschränkungen hinsichtlich der privaten Parkierungsflächen auf den hauseigenen Grundstücken führt. Die Gemeinde gewichtet die Belan-

ge des Klimaschutzes und der Klimaanpassung höher als die Belange der Grundstückseigenen Parkierungsmöglichkeit und stellt diesen hinter den Belang des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zurück. Damit ergeben sich für die Eigentümer neue Festsetzungen wie zum bisherigen Bebauungsplan hinsichtlich der privaten Flächen für Stellplätze.
Für die Baugrundstücke wird ein allgemeines Pflanzgebot je angefangene 250 qm Gebäudegrundfläche festgesetzt. Dies soll dazu beitragen eine Mindestbegrünung auf den Baugrundstücken zu gewährleisten und die damit einhergehenden positiven Wirkungen für Mensch und Umwelt zu schaffen. Mit der Festsetzung für die zu pflanzenden Bäume je Gebäudegrundfläche kann differenziert und auf das jeweilige Grundstück angemessen reagiert werden. Die im bisherigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung von einem zu pflanzenden Baum je angefangene Grundstücksfläche entfällt damit.

Um ein Mindestmaß an unversiegelter Fläche und eine Begrünung und die damit einhergehenden positiven Wirkungen für Mensch und Umwelt zu gewährleisten, soll je angefangene 5 Parkplätze ein Laubbaum gepflanzt werden. Im bisherigem B-Plan gab es keine derartige Festsetzung. Für den Eigentümer ergibt sich dadurch eine zusätzliche Pflicht, die sich durch Maßnahmen gegen Klimaschutz und Klimaanpassung begründen lassen. Die Gemeinde Dornstadt gewichtet die Belange des Klimaschutzes höher, als die Belange des Einzelnen Grundstückseigentümers.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten dienen der straßenseitigen Begrünung und damit der Aufwertung des Erscheinungsbildes der Langen Straße. Aus Gründen der Umsetzbarkeit des Vorhabens und der Flexibilität wegen sind die Standorte der zu pflanzenden Bäume nicht bindend und können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde seitlich entlang der Langen Straße um bis zu 5m verschoben werden.

Um bestehende wertvolle Gehölze im Gebiet zu sichern werden an den entsprechenden Stellen Pflanzbindungen festgesetzt. Im bisherigem B-Plan wurden bereits Pflanzbindungen festgesetzt. Für den Eigentümer ergeben sich zum Teil geänderte Bedingungen als zum bisherigem B-Plan.

Die Festsetzung des Ersatzpflanzgebotes tritt nur in Kraft, wenn der bestehende Nußbaum nicht erhalten wird. Das Pflanzgebot dient damit als gleichwertiger Ersatz für den möglichen zu erwartenden Abgang des Walnussbaumes im Zuge der Baumaßnahmen.

11 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.
In unmittelbarer Nähe verlaufen südlich die Lange Straße und östlich die Bundesstraße B 10. Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-116-G01-01" mit dem Datum 29.07.2022 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG
Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005
Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegt.

Schutzbedürftige Räume
Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen
Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich bestehende gewerbliche Nutzungen. Da bestehende Mischgebietsflächen überplant werden, kommt es für die sich innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindlichen Gewerbebetriebe hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen zu keiner relevanten Änderung.
Die sich durch die Planungen ergebenden Auswirkungen auf die sich innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindlichen bestehenden gewerbliche Nutzungen werden als zumutbar angesehen.
Die sich im Plangebiet ergebenden Gewerbelärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Tag

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in Teilen des Plangebietes überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten.

Die Überschreitungen zur Tagzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss weitestgehend eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Nacht

Aus den Rasterkarten ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in Teilen des Plangebietes eingehalten.

Es sind aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Es werden zur Tagzeit im Erdgeschoss die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten. Um auch die Schlaf- und Kinderzimmer im 1. Obergeschoss entsprechend zu schützen wäre auf Grund der erhöhten Lage der Bundestraße B 10 eine Lärmschutzwand mit mind. 6 m Höhe erforderlich. Dies ist aus städtebaulicher und technischer Sicht an dieser Stelle nicht umsetzbar. Um auch die Schlaf und Kinderzimmer im 3. und 4. Obergeschoss zu schützen, müsste eine Lärmschutzwand nochmals entsprechend erhöht werden. Hier werden die technischen Hürden nochmals größer. Aus diesem Grund wird vom Einsatz einer Lärmschutzeinrichtung abgesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109

Dachflächen

Es wurde festgesetzt: "Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen." Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Schlaf- und Kinderzimmern ist eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Orientierung

Es wurde auf die Vorgabe einer Orientierung verzichtet, da auf Grund der Richtung der Lärmeinwirkungen keine geeignete Fassadenseite im Plangebiet vorhanden ist.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen

Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.
Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.
Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.
Der Leitfaden ist zu beziehen unter
www.laiimmissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_be_stat_geraete_1588594414.pdf
oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Mischgebietsflächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt. Zudem wird das Plangebiet durch die Anbindung an die Lange Straße erschlossen, ohne dass davon Wohngebäude in einer relevanten Weise betroffen werden.
Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

12 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Gebiets sowie umweltschützender Belange.

12.1 Äußere Gestaltung

Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen werden im Plan differenziert festgesetzt.

Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen werden für untergeordnete Bauteile deren Bruttorauminhalt nicht größer als 60m^3 ist zugelassen, um den Eigentümer nicht zu sehr einzuschränken und individuellen Gestaltungsspielraum zu lassen.

Für den Bereich A werden Satteldächer und Flachdächer zugelassen. Satteldächer werden festgesetzt um die Bestandsbebauung und das Ortsbild zu sichern. Zumal soll ein verträglicher Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung erfolgen. Diese weißt ebenfalls überwiegend Satteldächer auf. Flachdächer werden in Hinblick auf moderne Dachformen und um die Auswahl nicht nur auf eine Dachform zu beschränken sowie aus umweltschutzgründen hinsichtlich der Pflicht zur Begrünung zugelassen. Flachdächer sollen an dieser Stelle zugelassen werden, da die Wohnstraße im Vergleich zur Langen Straße nicht so schützenswert ist, was den Erhalt der einheitlichen Dachlandschaft betrifft.

Für den Bereich B werden Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Satteldächer werden zugelassen um die bestehende Bebauung zu sichern und das typische Ortsbild mit seinen überwiegend vorhandenen Satteldächern fortzuführen. Flachdächer werden zugelassen um einerseits die bestehende Bebauung zu sichern und andererseits um eine Flexibilität in der Wahl der Dachformen zu gewährleisten und den Bauherrn nicht nur auf die Wahl einer Dachform zu beschränken. Zudem sind diese aus Umweltschutzgründen erwünscht. Aus ähnlcihen Gründen werden auch Pultdächer zugelassen.

Für den Bereich C werden Satteldächer und Flachdächer zugelassen um die bestehende Bebauung zu sichern.

Für den Bereich D werden nur Satteldächer zugelassen, um das typische Ortsbild entlang der Langen Straße, das vorwiegend durch Satteldachbebauung geprägt ist an der städtebaulich besonderen Lage zum Ortseingang hin zu sichern und weiterzuführen.
Die Festsetzung Satteldächer für die Bereiche A, B und C mit mindestens 30° Dachneigung zu errichten wird aus dem bisherigem B-Plan übernommen und um die Festsetzung bis zu einer maximalen Dachneigung von 55° ergänzt.
Die Festsetzung Flachdächer, Satteldächer in den Bereichen A, B und C in die örtlichen Bauvorschriften mitaufzunehmen wird in den zu ändernden Bebauungsplan ergänzt. In den Bereich B wird die zulässige Dachform um ein Pultdach ergänzt. Die möglichen Belange der Eigentümer diese Dachformen nicht zuzulassen treten hinter die Belange der Gemeinde Dornstadt zurück, die Dachlandschaft an besagten Stellen verträglich und maßvoll weiterzuentwickeln und den Flächenverbrauch, durch Dachbegrünung zu vermindern.
Im Bereich D werden gesonderte Festsetzungen zur maximal zulässigen Dachneigung getroffen, da in diesem Bereich die Ortseingangssituation liegt und entsprechend hervorgehoben werden soll. Aus diesem Grunde werden vom Umfeld abweichende maximal zulässige Dachneigungen getroffen, allerdings nur soweit wie diese in Hinblick auf die Bestandsbebauung verträglich sind. Zumal wird die Verträglichkeit durch die ortsbildtypische Dachform mittels Satteldächer gewährleistet.
Die Festsetzung für mindest- und maximal Dachneigungen erfolgt, um städtebauliche Fehlentwicklungen vorzubeugen und um ein Mindestmaß eines einheitlichen Erscheinungsbilds zu gewährleisten.
Für die Bereiche A, B und C müssen alle Dachflächen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe die gleiche Neigung aufweisen. Dies geschieht aus Gründen der Wahrung und Etablierung einer einheitlich homogenen Dachlandschaft.
Um die Eigentümer nicht zu sehr einzuschränken und um individuelle Gestaltungsspielräume zu lassen sind untergeordnete Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen wie Dachgauben, Dachflächen von Wintergärten oder Garagen von dieser Pflicht befreit.
Für den Bereich D gelten die Bestimmungen zur einheitlichen Dachneigung nicht, da an dieser Stelle die Ortseingangssituation städtebaulich betont werden soll. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachform wird eine zu freie und womöglich nicht in das Ortsbild passende Bebauung, die als Fremdkörper wahrgenommen werden könnte verhindert.
Die möglichen Belange der Eigentümer auf die Pflicht zur gleichen Dachneigung wie in den Bereichen A, B und C zu bestehen treten hinter die Belange der Gemeinde Dornstadt zurück, im Bereich D die Ortseingangssituation städtebaulich zu betonen und entsprechend hervorzuheben.

Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Hauptdächer der Gebäude sind in Brauntönen oder rotbraunen bis roten Farbtönen mit unglasierten, nicht reflektierenden und nicht glänzenden Dachziegeln und Dachsteinen zulässig. Die Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans wird weitergehest übernommen.
Anthrazitfarbene Dacheindeckungen werden im Zusammenhang mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zugelassen, da diese meist ebenfalls anthrazitfarben sind. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

Aus Umweltschutzgründen sind Flachdächer, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden ab einer Größe von mehr als 20m^2 zu begrünen. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.
Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.
Um ein einheitliches Ortsbild zu wahren müssen die Dachdeckungen der geneigten Dächer der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze / Carports sowie untergeordneter Bauteile den Dächern der Hauptgebäude sofern deren Fläche größer als 20 m^2 ist in deren Farbe angeglichen werden. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.
Aus sicherheitstechnischen Gründen und aus Gründen der Wahrung eines homogenen Ortsbildes werden Regelungen für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie getroffen, die als Dacheindeckung oder auf dem Dach montiert werden. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

Dachaufbauten

Für den öffentlichen Erschließungsräumen zugewandten Dachflächen gilt, dass Dachaufbauten nur oberhalb der Traufe zulässig sind. Damit soll ein städtebauliches Mindestmaß an Homogenität gewährleistet werden sowie unerwünschte bauliche Entwicklungen, die das Stadtbild stören vermieden werden. Weitere Regelungen werden bewusst nicht getroffen, um den Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten hinsichtlich seiner Architekturvorstellungen zu gewähren und auf dessen baulichen Wünsche besser eingehen zu können. Die Festsetzungen aus den bisherigem B-Plan zu Dachaufbauten entfallen aus den zuvor genannten Gründen. Aus denselben Gründen entfallen auch die Festsetzungen zu Dachausschnitten.

Dachüberstände

Um ein einheitliches harmonisches Gesamterscheinungsbild zu etablieren und die Nachbarbebauung nicht zu beeinträchtigen sind Dachüberstände nur bis zu einer Tiefe von maximal 0,4m zulässig. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

Fassadengestaltung

Die baulichen Anlagen sollen sich harmonisch in das örtliche Gesamterscheinungsbild einfügen und somit der Eigenart des Bestandsgebietes entsprechen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch grelle und „aufdringliche“ Farben sowie durch störende Lichtreflexe soll vermieden werden. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen. Fassadenbegrünungen sind nur in Form von Spalierpflanzen aus umwelttechnischen Grünen zulässig. Vollflächige Fassadenbegrünungen, die dagegen, das Erscheinungsbild der Gebäude und deren Nachbarbebauung und den ortsbildtypischen Charakter des Gebietes beeinträchtigen können werden dagegen nicht zugelassen. Die Festsetzungen werden damit aus dem bisherigen B-Plan weitestgehend übernommen.
Aus stadtgestalterischen Gründen und Gründen der Rücksichtnahme werden Regelungen für Klimageräte und ähnliche Anlagen getroffen um Beeinträchtigungen des Ortsbildes und unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden. Zur Vermeidung von unnötigen und oder unzulässigen Lärmemissionen ist der Bauherr verpflichtet mit den Anlagen einen Mindestabstand zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten. Zudem soll eine mögliche dominante visuelle Beeinträchtigung durch ein zu nahes heranrücken an die Nachbar Gebäude vermieden werden.

Nebenanlagen

Bei Nebenanlagen über einen Bruttorauminhalt von größer als 20m^3 sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden, nicht reflektierenden Materialien zu verwenden. Damit sollen bauliche Anlagen, dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben und nicht mehr Aufmerksamkeit erzielen, als deren Hauptgebäude. Zumal sollen Störungen durch visuelle Beeinträchtigungen für den Verkehr, Fußgänger und die Nachbarschaft vermieden werden. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden für Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe differenziert festgesetzt und in ihrer Größe, Lage und Art begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nahezu hälf-

tig gewohnt und hälftig gearbeitet. Daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) nicht zugelassen werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild, der Nachbarschaft und in Bezug auf die Sicherheit des Verkehrs weitmöglichst minimiert bzw. gar nicht erst zutage treten. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. freiberuflich Tätigen sowie Handwerksbetrieben die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, offenen Stellplätze und Tiefgaragen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels eines durchgrünten Wohngebiets, sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten / Biotope.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig.
Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten ein Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.
Die Anlage von Schottergärten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese

Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Es wird entsprechend auf das NatSchG § 21a Gartenanlagen verwiesen. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

Die Festsetzung zu Stellplätzen, dass bei der Anlage von mehr als 10 Stellplätzen auf einem Grundstück diese durch gemeinsame Zu- und Abfahrten zu erschließen sind und das je angefangene 25 Parkplätze höchstens eine Zu- bzw. Abfahrt zulässig ist wird aus dem bisherigen B-Plan übernommen. Damit sollen die Flächenversiegelung und die Eingriffe in dem Schutzgut Boden so gering wie möglich gehalten werden. Nebenbei wirkt sich dies positiv auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses aus.

Gestaltung von offenen Stellplätzen und Tiefgaragen

Um Begrünung von größeren Gehölzen über Tiefgaragen pflanzen zu können ist ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum von Nöten. Aus diesem Grund sind die Erdüberdeckungen der nicht versiegelten Teilflächen über Tiefgargen mit einer Mindestdicke festgesetzt.

Lage und Gestaltung von beweglichen Abfallbehälter

Müllbehälterstandorte können gestalterisch sehr dominierend erscheinen und das Ortsbild dadurch erheblich prägen, da sie zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Festsetzung soll Nachteile für das Erscheinungsbild des Straßenraums minimieren bzw. vermeiden helfen. Die Festsetzung wird aus dem bisherigen Bebauungsplan weitgehend übernommen. Die Pflicht Müllbehälterstandorte mit einem Fassungsvermögen von 1,1 cbm und mehr mit der Gemeinde abzustimmen und im Baugesuch darzustellen entfällt. Die Reglungen zur Größe der Müllbehälterstandorte werden durch die Regelungen zu Nebenanlagen miteingeschlossen und bedürfen daher keiner gesonderten Vorschriften zumal sich ein entsprechender Regelungsbedarf auch aus der vorherrschenden Situation vor Ort nicht ableiten lässt.

12.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Einfriedungsart sind offen gehalten um die individuellen Ansprüche des Grundstückseigentümers nicht unnötig einzuschränken. Zumal sind keine ortstypischen Einfriedungen innerhalb des Plangebiets vorhanden, aus der sich festzusetzende Einfriedungsarten abzuleiten wären.

Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfrie-

digungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Die Festsetzungen aus dem bisherigem B-Plan zur Vorgabe von zulässigen Einfriedungsarten entfallen dahingehend, aus den zuvor genannten Gründen.

12.5 Außenantennen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen. Dem Informationsbedürfnis der Bewohner kann dadurch ausreichend nachgekommen werden.

12.6 Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sollen aus ortsbildgestalterischen Gründen als Freileitung nicht zugelassen werden. Der zu ändernde Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.
Die Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften aus dem bisherigen B-Plan zu Gebäudehöhen entfallen, da mit dem Maß der baulichen Nutzung in den Textfestsetzung bereits ausreichend unerwünschte Entwicklungen vorgebeugt werden.

12.7 Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird bei vollständiger Neuerrichtung und Aufstockungen die Verwendung von Regenwasserzisternen festgesetzt. Das gesammelte Regenwasser soll zur Bewässerung von Gartenflächen verwendet werden. Dadurch kann ein ökologischer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Wasser geleistet werden (Trinkwassereinsparung, Versickerung - Grundwasserneubildung).
Eine Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird darüber hinaus ergänzend empfohlen.

13 Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	22.023	100
Flächen Mischgebiet	21.111	96
Öffentliche Verkehrsflächen	842	3,9
Versorgungsfläche	21	0,1

14 Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Festsetzungen im zeichnerischen Teil:

- Untersuchung der schalltechnischen Belange, Stand 29.07.2022
- Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen, Stand 15.09.2022
- Vorläufige Geruchsabschätzung, Stand 30.06.2022

erstellt: 19.09.2022 Planverfasser

ausgefertigt:

Dornstadt, den

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0 • info@wick-partner.de

Braig, Bürgermeister