

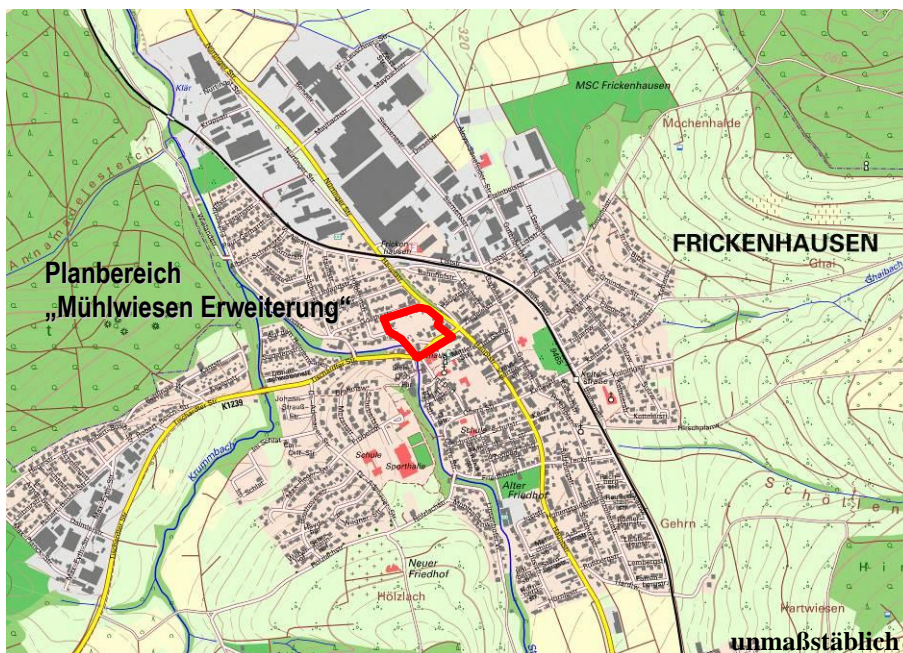
Landkreis Esslingen
Gemeinde Frickenhausen
Gemarkung Frickenhausen

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Mühlwiesen Erweiterung“

Aufstellung des Bebauungsplanes im
beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 03.12.2014/16.12.2014/03.03.2016/
28.06.2018/09.11.2018

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Frickenhausen,

Simon Blessing
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB.....	3
4.	Beschreibung des Plangebietes	3
5.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	4
5.1	Regionalplan	4
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse	4
B	Planinhalt	5
1.	Plankonzept	5
2.	Begründung der Festsetzungen	7
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
2.2	Örtliche Bauvorschriften	11
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
3.1	Verkehrerschließung	12
3.2	ÖPNV.....	13
3.3	Ver- und Entsorgung	13
3.4	Baugrund	14
4.	Fachgesetzliche Festlegungen	14
5.	Flächenbilanz	15
C	Umweltbelange	15
1.	Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung.....	15
2.	Artenschutz	16
D	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
1.	Kostentragung.....	17
2.	Bodenordnende Maßnahmen.....	17

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlässlich des Abbruchs der Gebäude Untere Straße 10 und 12, hat die Gemeinde Frickenhausen die Möglichkeit das Quartier neu zu ordnen und in zweiter Reihe nachzuverdichten.

Entsprechende Überlegungen existieren bereits seit Ende der 1970er Jahre im Zusammenhang mit einem Neuordnungskonzept für die gesamte Ortsmitte von Frickenhausen. Zunächst jedoch sollte nur das Gebiet zwischen Goethe-, Haupt-, Wielandstraße und Steinach geordnet werden. Der Gemeinderat gab damals das Ziel vor, eine Verbindung zwischen der Hölderlinstraße und der Unteren Straße neu zu schaffen. Aus unterschiedlichen Gründen ergab sich im Jahr 1988 schließlich die Notwendigkeit, dieses Gebiet nochmals in zwei Teilgebiete aufzuteilen. Für das westliche Teilgebiet wurde der qualifizierte Bebauungsplan "Mühlwiesen" aufgestellt, der im Juli 1993 in Kraft trat. Im östlichen Teilgebiet, dem vorliegenden Planbereich, hat bis heute noch keine städtebauliche Neuentwicklung stattgefunden. Daher soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele der Planung

Planungsziel ist eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung.

Die Erschließung soll ausgehend von der Untere Straße aus erfolgen. Eine Verbindung zur Hölderlinstraße, ggf. als untergeordnete oder für KfZ eingeschränkte Verbindung soll gesichert werden.

3. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Bei der vorgesehenen Maßnahme handelt es sich um Innenentwicklung, durch Nachverdichtung in der bebauten Ortslage von Frickenhausen.

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt lediglich ca. 0,85 ha. Damit ist die Voraussetzung eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Frickenhausen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Hauptstraße 12 und Goethestraße 1-7,
- im Osten durch die Grundstücke Untere Straße 2 und Hauptstraße 14 und 16

- im Süden durch die Untere Straße
- im Westen durch die Steinach, die Hölderlinstraße und die Grundstücke Hölderlinstraße 4/1 und 5/1.

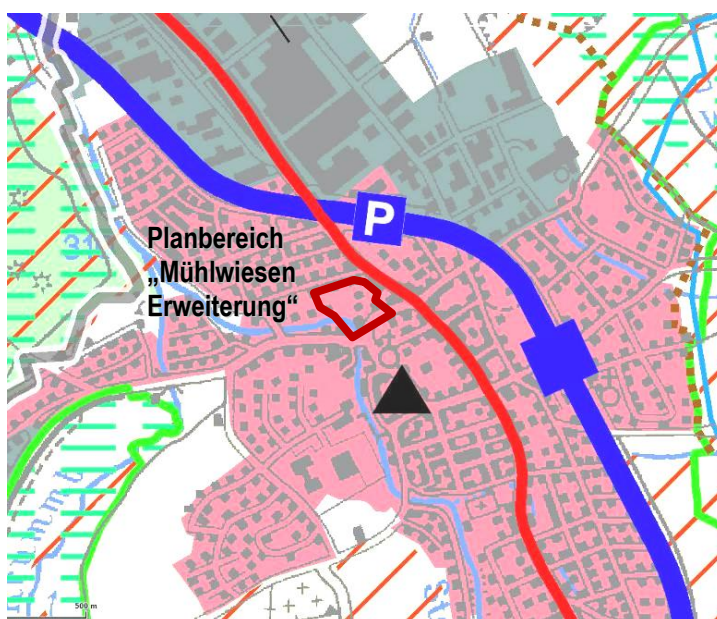
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die bestehenden Gebäude Untere Straße 8, 18 und 20.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha.

5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan, rechtsverbindlich seit 12.11.2010 weist die Gemeinde Frickenhausen als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung aus. Die Raumnutzungskarte trifft für den Planbereich die Festlegung überwiegend Wohnen und Mischgebiet.



Auszug aus dem Regionalplan
(unmaßstäblich)

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Bedarf für eine Mischnutzung im Geltungsbereich ist nicht erkennbar. Die Planung orientiert sich an der Wohnbebauung in der Hölderlinstraße und der Goethestraße. Im Plangebiet selbst gibt es keine Gewerbetreibenden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Planbereich, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt und der Flächennutzungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt ist.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Stadt Nürtingen als für den Flächennutzungsplan zuständige Stelle, wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes informiert.

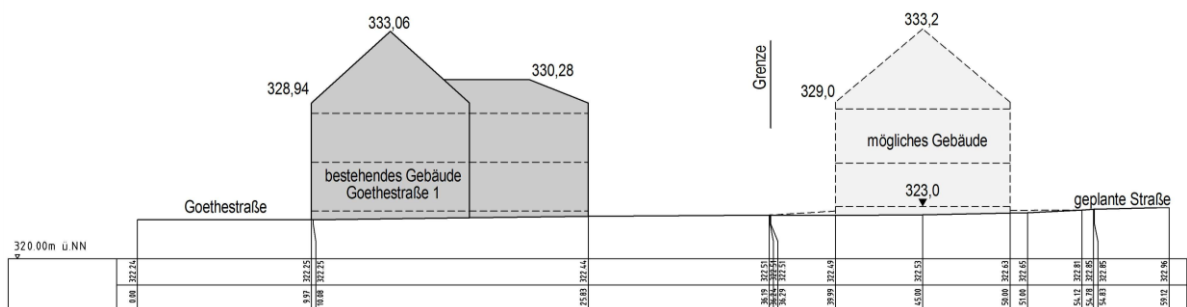
Für den Planbereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor.

B Planinhalt

1. Plankonzept

Planvariante A:

Grundsätzliche planerische Überlegung für die Bebauung im Bereich „Mühlwiesen Erweiterung“ ist eine städtebaulich geordnete, vollständige Bebauung und Erschließung des Gebietes im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Entlang der Untere Straße ist eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich, im hinterliegenden Bereich weniger dichte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Damit wird insbesondere auch eine Anpassung der geplanten Bebauung an die bestehende nördlich angrenzende Bebauung in der Goethestraße erreicht. Der Übergang zur bestehenden Bebauung in der Goethestraße ist im nachfolgenden Beispielschnitt dargestellt.



Schemaschnitt Bebauung Goethestraße (Bsp. Goethestr. 1) und neues Baugebiet (unmaßstäblich)

Für die im Gebiet noch vorhandene Bestandsbebauung gilt der Bestandsschutz. Darüber hinaus sollten die bestehenden Grundstücksstrukturen auch für eine künftige Bebauung weitestgehend ablesbar sein, damit die Akzeptanz der Grundstückseigentümer für die Planung erreicht werden kann.

Die Erschließung, ausgehend von der Untere Straße, wird an die Hölderlinstraße angebunden. Diesen planerischen Grundsatzbeschluss hat der Gemeinderat bereits im Rahmen früherer Planungsüberlegungen für den ursprünglichen Gesamtbereich Mühlwiesen und den Bebauungsplan „Mühlwiesen“ (rechtskräftig seit 1993) gefasst. Aufgrund dessen wird derzeit davon ausgegangen, dass diese Verbindung im öffentlichen Interesse geschaffen werden soll. Allerdings könnte eine baulich bzw. verkehrsrechtlich uneingeschränkte Verbindung zwischen Unterer Straße und Hölderlinstraße evtl. Schleichverkehr ermöglichen, was auch im Interesse der Anwohner vermieden werden sollte. Aus planerischer Sicht ist zumindest eine Notverbindung für größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge,

Lieferverkehr) notwendig. Mit der vollständig geregelten und ordnungsgemäßen öffentlichen Erschließung der hinterliegenden Bereiche sollen bewusst Erschließungen in zweiter Reihe vermieden werden.



Bebauungskonzept Variante A – Gesamtentwicklung, Ingenieurbüro Kuhn (unmaßstäblich)

Innerhalb der Planvariante A wurden folgende weitere alternative Planungsansätze geprüft:

- Dichtere Bebauung im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude Untere Straße 8: Dies ist aufgrund des Denkmalschutzstatus derzeit nicht umsetzbar.
- Durchgängige Straßenverbindung zwischen Untere Straße und Hölderlinstraße: Eine baulich, bzw. verkehrsrechtlich uneingeschränkte Verbindung könnte Schleichverkehr ermöglichen.
- Verschiebung der von Osten nach Westen verlaufenden neuen Anbindung an die Hölderlinstraße eine Bauzeile nach Süden: Dadurch wäre eine geordnete Erschließung der nördlichen Bauzeile und eine direkte Anbindung an die Hölderlinstraße nicht mehr möglich.

Planvariante B:

Die Gesamtentwicklung des Gebietes ist seit Beginn des Verfahrens Ziel der Planung. Dennoch wurde vor dem Hintergrund unterschiedlicher privater Belange im nordwestlichen Planbereich, wo zwar auch ein Bauwunsch besteht, von anderen Eigentümern aber eine Bebauung derzeit abgelehnt wird, eine Planvariante zur temporären Ausweisung einer privaten Grünfläche erstellt. Die Gesamtentwicklung wurde entsprechend dem Entwurf der Begründung in der Fassung vom 16.12.2014 bei künftiger gleicher Interessenslage der Eigentümer bereits in Aussicht gestellt und war nachrichtlich auch im Entwurf des zeichnerischen Teils dargestellt.

betrifft insbesondere das Gebäude Untere Straße 18.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und in Anlehnung an die tatsächlich vorhandene Bestandsbebauung in direkter nördlicher und westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum Schutz der künftigen und angrenzenden bestehenden Wohnbebauung und aufgrund der Erschließungssituation sind Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der Wohnbebauung in der Hölderlinstraße und der Goethestraße. Im Plangebiet selbst gibt es keine Gewerbetreibenden. Daher wird abweichend vom Flächennutzungsplan kein Mischgebiet ausgewiesen. Für die Gewerbetreibenden insbesondere im Bereich östlich des Plangebietes entlang der Hauptstraße ergibt sich durch die Planung keine Einschränkung. Der Bereich entlang der Hauptstraße stellt sich als Mischgebiet dar. Die dort bestehenden Betriebe müssen bereits heute auf Wohnnutzung die dort besteht Rücksicht nehmen. Das geplante Allgemeine Wohngebiet im Planbereich ist mit der gemischten Bebauung, insbesondere östlich des Planbereiches grundsätzlich verträglich.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, entsprechend der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete und die Begrenzung der Gebäudehöhen. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen und der Bauweise ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine zweigeschossige Erscheinungsweise der Gebäude. Damit wird die Einpassung in die bestehende Umgebungsbebauung erreicht. Die etwas höhere Gebäudeentwicklung im Bereich WA1 unterstreicht die im städtebaulichen Entwurf dargestellte dichtere Bebauung durch eine bessere Nutzung der Dachgeschosse. Die etwas geringere Traufhöhe im Bereich WA2 unterstreicht die maximal zweigeschossige Erscheinungsweise der Gebäude, im Übergang zur bestehenden zweigeschossigen Bebauung in der Goethestraße.

Die abweichende Firsthöhe in Verbindung mit steilerer Dachneigung im Baufenster westlich des bestehenden Gebäudes Untere Straße 2 ermöglicht die Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudes.

Die festgesetzten Bezugshöhen sind der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Eine Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Damit wird ein Maximum an innerer Flexibilität der Gebäudegestaltung erreicht. In Verbindung der Bezugshöhen mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind jedoch die städtebaulich ablesbaren Trauf- und Firstlinien in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind als großzügige Baustreifen festgesetzt. Damit wird Flexibilität bei der Bebauung und Aufteilung der künftigen Bauplätze erreicht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen je nach Gebäudehöhe und Höhenlage des Geländes, aufgrund der notwendigen einzuhaltenden Abstandsflächen eventuell nicht vollständig ausgenutzt werden können.

Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude werden aufgrund des Denkmalschutzstatus die Baugrenzen entsprechend dem Bestand festgesetzt. Dies wird durch den nachrichtlichen Eintrag „Bestandsschutz“ verdeutlicht. Die erforderlichen Grenzabstände sind damit aber nicht eingehalten. Sollten die Gebäude trotz Denkmalschutz künftig abgängig sein ist davon auszugehen, dass die Baugrenzen dann nicht vollständig ausgenutzt werden können.

Im Bereich des bestehenden Gebäudes Untere Straße 18 werden die Baugrenzen nicht an das Bestandsgebäude angepasst. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass zunächst der Bestandsschutz, auch bei einer Modernisierung des Gebäudes trotz der getroffenen Festsetzung gilt. Sollte das Gebäude jedoch abgängig sein, so wird aus städtebaulicher Sicht eine Anpassung einer künftiger Bebauung an die durch Baugrenzen vorgegebene Bebauungsstruktur für sinnvoll erachtet. Insbesondere wird damit eine an den geplanten öffentlichen Stichweg und den vorgesehene Grundstückszuschnitt bestmöglich angepasste Bebauung ermöglicht.

Die Abstandsfestsetzungen für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt, gewährleisten die Freihaltung von Flächen entlang der Erschließungsstraße und damit eine offene Wirkung des öffentlichen Raumes. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die Zulassung von Garagen und Carports außerhalb der Baufenster gemäß §23 Abs.5 BauNVO, trotz der getroffenen Festsetzungen weiterhin die Baurechtsbehörde entscheidet.

2.1.4 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die abweichende Bauweise im Bereich WA2 mit Beschränkung der maximalen Gebäudelänge unterstreicht die in diesem Bereich gewollte weniger dichte Bebauung insbesondere im Übergang zur Bestandsbebauung in der Goethestraße. Dennoch ist die Erstellung großzügiger Einzelhäuser oder auch von Doppelhäusern möglich.

Die traufständige Bebauung in der nördlichen Gebäudezeile gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung in der Goethestraße reduziert die wirksame Gebäudehöhe im Vergleich zu einer giebelständigen Bebauung.

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

Die in Ziffer 1.8 des Textteils festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Wasserhaushalt im Plangebiet zu erhalten und sichern die Entwässerungskonzeption. Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung zu sehen.

2.1.6 Grünordnung

Durch die textliche Festsetzung ist gewährleistet, dass auf jedem Baugrundstück mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Um die künftigen Bauherren bei den größtenteils kleinen Baugrundstücken nicht zu stark in der Gartengestaltung einzuschränken wurde auf eine Festsetzung der räumlichen Lage in diesem Fall verzichtet.

Die Gemeinde hat entschieden auf eine Straßenraumgestaltung zu verzichten, damit auf der Fahrbahn mehr Fläche zur Parkierung zur Verfügung steht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich und der Zielsetzung Bauland nach

§13a BauGB im Innenbereich zu aktivieren wurde auf die Erstellung eines gesonderten Grünordnungskonzeptes und detaillierte Festsetzungen verzichtet.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung des Gebietes. Die Festsetzungen zur Grünordnung können darüber hinaus als Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung betrachtet werden.

2.1.7 Höhenlage des Geländes und der Straße

Zum Erhalt eines gleichmäßigen Geländes und zur Vermeidung größerer Geländesprünge werden Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes getroffen. Im Großteil des Planbereiches orientieren sich die Bezugshöhen am bestehenden Gelände, so dass keine größeren Auffüllungen oder Abgrabungen notwendig sein werden. Im westlichen Planbereich sind durch die Festsetzung Auffüllungen von 1-2m zu erwarten. Damit wird die Anpassung an das im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Mühlwiesen“ festgesetzte Gelände erreicht. Die Ausnahmeregelung wird getroffen, da das Gelände im Bereich des Gewässerrandstreifens entsprechend dem Bestand zu erhalten ist und um einen Übergang zum Gelände im Bereich bestehender Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus können Ausnahmen für notwendige Lichtschächte und Kellerabgänge sowie Tiefgaragenzufahrten aus planerischer Sicht zugelassen werden. Insbesondere entlang der Erschließungselemente sollen Geländeversätze vermieden werden. Deshalb ist hier das Gelände auf den Privatgrundstücken an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzupassen.

2.1.8 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Zur Beurteilung des Verkehrslärms, ausgehend von der L1250 und der K 1239 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro BS-Ingenieure erstellt. Der Bericht vom 27.01.2016 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet ist dem Einfluss der Straßen L 1250 („Hauptstraße“) und K 1239 („Untere Straße“) ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, werden teilweise im Bereich des Bebauungsplans überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Das bedeutet, dass die Grundrisse der Wohngebäude vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu werden die erforderlichen Lärmpegelbereiche, für die der Nachweis zu erbringen ist, ermittelt. Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Anhand der Rasterlärmkarten für den Tag- und Nachtzeitraum ist unter der Annahme einer freien Schallausbreitung eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte im Nahbereich der Untere Straße in einem Abstand von bis zu 30m zu verzeichnen. Geringe-

re Überschreitungen bis zu 5 dB(A) sind zum Teil auch in den rückwärtigen Bereichen dargestellt.

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung und vor dem Hintergrund bestehender Wohnbebauung im Planbereich und im Umfeld ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aus städtebaulicher Sicht dennoch sinnvoll und gerechtfertigt. Darüber hinaus ist durch eine künftige Bebauung mit einer abschirmenden Wirkung zu rechnen. Für rückwärtige Bereiche sind dann geringere Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Aus städtebaulicher Sicht scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) aus. Damit diese entsprechend wirken, müssten sie nahezu gebäudehoch ausgewiesen werden. Darüber hinaus wäre deren Wirkung durch Lücken für die notwendige Erschließung eingeschränkt.

Mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche anhand derer eine entsprechende lärmmindernde Dimensionierung der Außenbauteile künftiger Gebäude gewährleistet ist, werden wohnverträgliche Innenraumpegel erreicht.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an anderen Bebauungsplänen der Gemeinde und sollen ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gewährleisten.

Als typische Dachform der Umgebungsbebauung und in der gesamten Ortslage von Frickehausen wird das Satteldach zugelassen. Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen eine Nutzung des Dachgeschosses.

Darüber hinaus sind im Bereich WA2 aus gestalterischer Sicht auch Walmdachgebäude und bei quadratischem Grundriss Zeltdachgebäude noch vertretbar. Insbesondere sind diese Dachformen in der Umgebung bereits vorhanden. Im Zusammenhang mit einer vergleichsweise geringen Dachneigung von 25° soll damit die moderne Bauform der „Stadtvilla“ ermöglicht werden.

Das für Satteldächer gewohnte, typische Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen als Dacheindeckung erreicht werden. Aus Gründen der Nachhaltigkeit können auch begrünte Dächer zugelassen werden. Dabei ist jedoch verstärkt auf eine fachgerechte Erstellung zu achten.

Für Garagen und Carports gelten bezüglich Dachform und Dachdeckung die Festsetzungen für Hauptdächer. Um die untergeordnete Bedeutung von Garagen und Carports zu unterstreichen, sind darüber hinaus flach oder flach geneigte Dächer zulässig, die aus ökologischen Gründen jedoch zu begrünen sind.

Die Ausnahme von der Dachbegrünung soll eine Nutzung von Garagendächern oder Stellplatzüberdachungen als Dachterrasse ermöglichen. Auf die Abstandsbestimmungen für Terrassen auf Garagen oder Carports in Grenzbauweise wird hingewiesen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Elemente sind als in das Dach integrierte technische Anlagen oder auch in Form von reinen Energiedächern denkbar. Sofern sie auf das Satteldach aufgesetzt werden, wäre aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die Dachneigung wünschenswert. In Anlehnung an Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde wird auf eine entsprechende Festsetzung jedoch verzichtet.

Die Festsetzungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte entsprechen den Festsetzungen anderer Bebauungspläne in Frickenhausen. So wird bezüglich Dachaufbauten und Dacheinschnitten ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung im Ort erreicht. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkung sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte gestalterisch dominiert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der begrenzenden Maße für Dachaufbauten nicht für Anlagen zur Solarnutzung gelten.

Entgegen den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde sollen keine Abstandsfestsetzung von Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen werden.

Die Begrenzung der Höhen für Mauern unterstreicht die Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes und gewährleistet ein möglichst gleichmäßiges Gelände.

In vielen Bebauungsplanbereichen der Gemeinde Frickenhausen gilt die am 25.09.1997 genehmigte Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Eine dementsprechende Regelung wird auch im vorliegenden Fall getroffen. Mit dieser Satzung soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird. Dies wird als sinnvoll angesehen, da private Stellplätze mit geringerem Ausbaustandard und damit wesentlich kostengünstiger als öffentliche Stellplätze hergestellt werden können. Insbesondere steht aufgrund der Erschließungssituation wenig Platz für die Parkierung im Bereich der neuen Erschließungsstraße zur Verfügung. Eine Parkierung auf der Untere Straße kann aufgrund der Ausweisung als Kreisstraße nicht erfolgen. Die Praxis in Frickenhausen zeigt, dass die Festsetzung als Mindestfestsetzung notwendig ist. Insbesondere ist erfahrungsgemäß mit einer erhöhten Anzahl privater PKW je Haushalt zu rechnen. Ein Ausweichen zur privaten Parkierung in angrenzende Straßen scheidet aus, da diese entweder klassifizierte Straßen sind oder bereits vermehrt parkende PKWs aufnehmen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der Untere Straße. Eine öffentliche Verbindung zur Hölderlinstraße ist vorgesehen.

Im Bebauungskonzept war die Stichstraße als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Der Gemeinderat hat entschieden einen Gehweg vorzusehen. Dieser kann bis zur Hölderlinstraße weitergeführt werden. Ein Gehweg in der Hölderlinstraße selbst ist jedoch nicht möglich, da hier lediglich eine 5,3m breite öffentliche Fläche zur Verfügung steht. Der Gehweg endet dann vor der Hölderlinstraße. Damit wird die verkehrlich untergeordnete Bedeutung der Verbindung zur Hölderlinstraße dokumentiert.

Die Verbindung zur Hölderlinstraße wird eingeeengt und so für Schleichverkehr unattraktiv gemacht. Ggf. kann auch eine verkehrsrechtliche Einschränkung vorgesehen werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Durchfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge sollte aus planerischer Sicht ermöglicht werden, da in der Hölderlinstraße bislang keinerlei Wendemöglichkeit besteht.

Sofern die Durchgängigkeit zur Hölderlinstraße verkehrsrechtlich eingeschränkt werden soll, können größere Fahrzeuge, z.B. das Müllfahrzeug, im Bereich des Richtung Osten

führenden kurzen Stichweges wenden. Damit Müllbehälter in diesem Bereich abgestellt werden können wird die Gehwegfläche südwestlich des Kreuzungsbereiches aufgeweitet.

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf wird zur Erschließung der Grundstücke Untere Straße 18 und 20 ebenfalls ein Öffentlicher Stichweg vorgesehen, so dass künftig alle Grundstücke im Planbereich über eine direkte öffentliche Erschließung verfügen. Eine Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen dieses Stichweges ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht gegeben. Müllbehälter können im Einmündungsbereich des Stichweges auf öffentlicher Fläche vor der Grünfläche zur Abholung bereitgestellt werden. Die Zufahrt dient neben der Erschließung des Grundstücks Untere Straße 18 auch der Erschließung Untere Straße 20 incl. dessen rückwärtigen Grundstücksteils. Daher wird keine Verkürzung des Stichweges vorgenommen. Die bisherige gemeinschaftliche Zufahrt (Flst. 181) hat die Flächen südlich des Grundstücks Untere Straße 18 deutlich stärker in Anspruch genommen. Darüber hinaus soll die Zufahrtsstraße als Pflegezufahrt zur Bachböschung genutzt werden.

Die Anbindung der neuen Straße an die Untere Straße (K1239) ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Untere Straße wird zur sicheren Einmündung in die Untere Straße ein Sichtfeld 3/60m in westliche Richtung festgesetzt. Ein Sichtfeld 3/70m ist aufgrund des bestehenden Gebäudes Untere Straße 20 nicht möglich. In östliche Richtung liegt das Sichtfeld vollständig im Bereich der Fahrbahn und wird daher nicht dargestellt.

3.2 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über verschiedene Haltestellen:

- Bushaltestelle Ziegeleistraße, fußläufig ca. 120-170m nordöstlich des Plangebietes,
- Bushaltestelle Umlandstraße, fußläufig ca. 350-400m nördlich des Plangebietes,
- Haltestelle der Tälesbahn, fußläufig ca. 400-450m nördlich des Plangebietes,

3.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerungskonzeption:

Die Entwässerung des Planbereiches ist nach Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Blankenhorn und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Häusliches Schmutzwasser kann über neu zu erstellende Kanäle den bestehenden Mischwasserkanäle in der Untere Straße und in der Hölderlinstraße zugeleitet werden. Das auf den Straßen anfallende Regenwasser soll über den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Regenwasser von Baugrundstücken soll entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben getrennt abgeleitet werden. Der teilweise anstehende Aulehm lässt eine wirksame, gezielte Versickerung von Regenwasser nicht zu. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal mit Anschluss an einen bestehenden Regenwasserkanal, der in der Untere Straße verläuft. Dieser Regenwasserkanal entwässert westlich des Grundstück Untere Straße 20 in die Steinach. Zur Rückhaltung der unverschmutzten Oberflächenwässer von den privaten Grundstücken sind private Retentionsanlagen auf jedem Baugrundstück erforderlich. Flächen für eine zentrale Rückhaltung stehen nicht zur Verfügung. Für die beschriebene Einleitung des Regenwassers in die

Steinach und die Rückhaltung des Regenwassers in privaten Retentionszisternen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Der Bestandsschutz für bestehende Gebäude gilt auch für deren Entwässerung, die bislang im Mischsystem erfolgt.

Weitere Versorgungsleitungen:

Weitere Versorgungsleitungen sind von der Untere Straße und der Hölderlinstraße aus neu zu verlegen. Für die Wasserleitung soll eine Verbindung zur Hölderlinstraße hergestellt werden.

3.4 Baugrund

Zur Beurteilung des Baugrunds wurde eine Untersuchung durch das Büro BWU aus Kirchheim durchgeführt. Der Geotechnische Bericht vom 16.12.2015 kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Es liegen keine Bodenverhältnisse vor, die einer Bebauung widersprechen. Grundwasser wurde in den Aufschlussentiefen zwischen 2,4m und 3,3m nicht angetroffen. Das Auffüllmaterial der angetroffenen oberen Schichten in einer Tiefe von 0,5m bis zu 0,9m muss aufgrund der Müllbestandteile beim Ausheben repariert und hinsichtlich der Entsorgungsrelevanz im Einzelfall deklariert werden.

Der Gutachter weist darauf hin, dass das Erschließungsgutachten ein projektbezogenes Baugrundgutachten einzelner Baumaßnahmen nicht ersetzt und gemäß den Richtlinien EC 7 bzw. DIN 4020 ein Baugrundsachverständiger einzuschalten ist.

Aufgrund der bekannten früheren Bebauung (siehe Lageplan in Ziffer C.1 dieser Begründung) ist nicht auszuschließen, dass verfüllte Kellerbereiche bei den Aushubarbeiten angetroffen werden.

4. Fachgesetzliche Festlegungen

Im Planbereich sind keine fachgesetzlich festgelegten Schutzgebiete oder Biotope ausgewiesen.

Die Hochwassergefahrenkarten weisen für den Planbereich keine Hochwassergefährdung bei einem bis zu 100-jährigen Hochwasserereignis aus. Lediglich im Bereich des bestehenden Gebäudes Untere Straße 20 ist eine Hochwassergefährdung für HQextrem angegeben und entsprechend im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Das Gebäude Untere Straße 8 und das hinten liegende Gebäude sind in ihrer Sachgesamtheit als Kulturdenkmale ausgewiesen. Darüber hinaus weist die Denkmalpflege darauf hin, dass Teile des Bebauungsplanes den mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Siedlungsbereich von Frickenhausen betrifft. Bodenkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur-/Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG sind nicht auszuschließen.

Entlang der Steinach ist gemessen ab Böschungsoberkante in einem Abstand von 5,0m ein Gewässerrandstreifen dargestellt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die Vorgaben des §38 Wasserhaushaltsgesetz und des §29 Wassergesetz BW einzuhalten. Insbesondere gelten innerhalb des Gewässerrandstreifens folgende Verbote: Der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen sowie Geländeänderungen. Der Gewässerrandstreifen liegt auf pri-

vaten Flächen und kann ausgehend von diesen bewirtschaftet werden. Es wird davon ausgegangen, dass für bestehende bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens, bis zu deren Änderung der Bestandsschutz gilt. Dies betrifft insbesondere die bestehende Garagenzufahrt südwestlich des Gebäudes Untere Straße 18. Bei einer baulichen Neuordnung auf dem Grundstück ist jedoch von einer Einhaltung des Gewässerrandstreifens auszugehen.

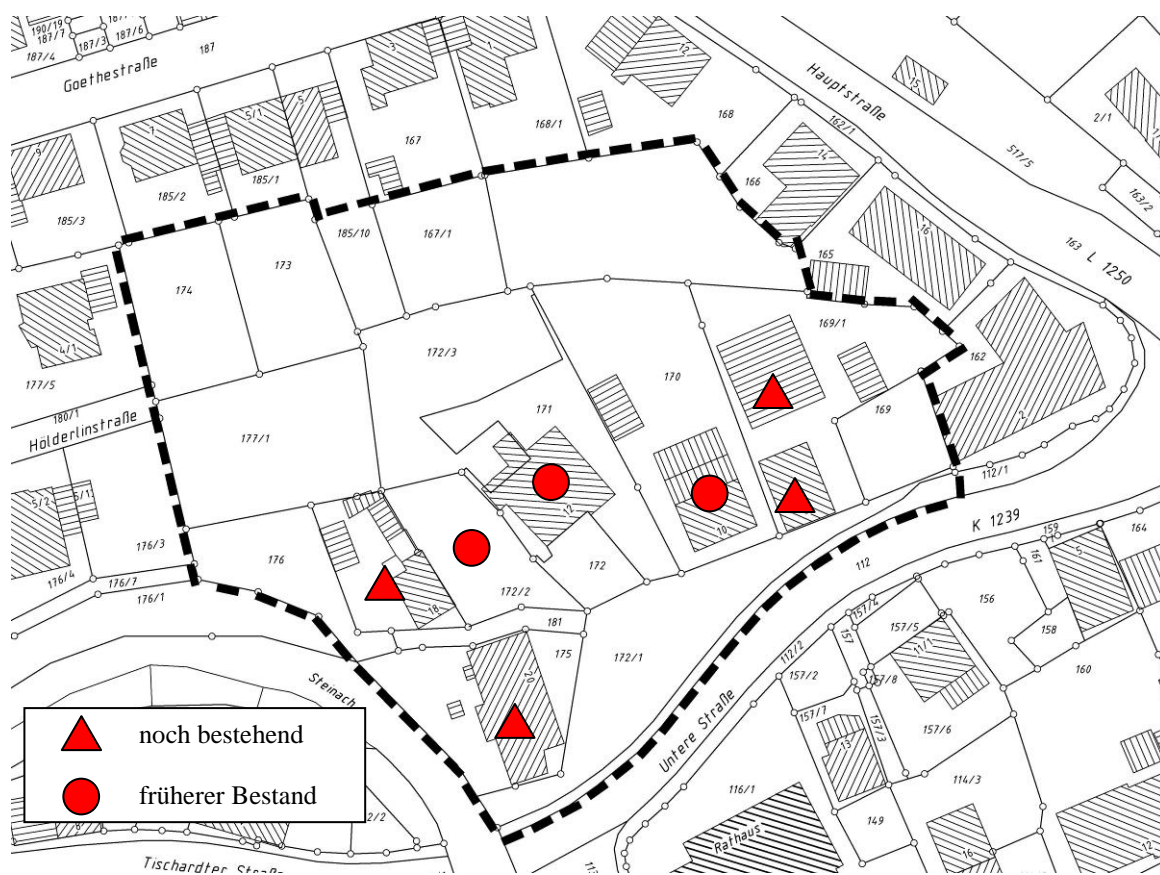
5. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.040 m ²	83%
davon früher und derzeit noch bebaut	ca. 4.000 m ²	47%
Verkehrsflächen	ca. 1.220 m ²	14%
öffentliche Grünflächen	ca. 260 m ²	3%
Gesamtfläche	ca. 8.520 m²	100%

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung

Der südliche Bereich des Plangebietes war in der Vergangenheit bereits vollständig bebaut. Hier besteht aufgrund früherer und nach §34 BauGB ohne Bebauungsplan ohnehin zulässiger Bebauung bereits eine Vorbelastung auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.000m², also auf nahezu der Hälfte der Gesamtfläche (siehe Flächenbilanz Ziffer B.5).



Frühere Bebauung im Planbereich (unmaßstäblich)

Ein neuer Eingriff findet auf den neuen Bauflächen im hinterliegenden Bereich statt.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff betrachtet werden können:

- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen
- Versickerung bzw. getrennte Ableitung von unverschmutztem Regenwasser
- Freihaltung des Gewässerrandstreifens aufgrund Wassergesetz
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume
- Dachbegrünung für Garagen und Carports mit Flachdach und flach geneigtem Dach

Aufgrund der geringen Größe der neuen Bauflächen und den Minimierungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung entstehen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

2. Artenschutz

Für den Planbereich wurde eine artenschutzrechtliche Begehung durch den Biologen Peter Endl durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Es sind Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wertgebender Vogelarten (Baumhöhlenbewohnende und gebäudebewohnende Arten) gegeben, daher sind CEF Maßnahmen (Anbringen von Nistkästen) erforderlich. Für gebäudebewohnende Fledermausarten ist ein kleines Zwischenquartier zu ersetzen (Neuanlage Fledermausquartier bspw. in Kirche). Der Baumbestand am Fließgewässer ist zu schützen und zu erhalten.

Auf die Einhaltung der Rodungszeiten außerhalb der Vegetationsperiode als Vermeidungsmaßnahme wird im Textteil hingewiesen. Die Forderung zum Erhalt und Schutz der Ufergehölze wird durch den nach Wassergesetz erforderlichen Gewässerrandstreifens eingehalten. Empfohlen wird insbesondere ein Schutz z.B. durch einen Holzbretterzaun während der Bauphase.

Nachdem die Gebäude Untere Straße 20 und Untere Straße 8 (Denkmalschutz) nach heutigem Kenntnisstand erhalten werden, sind nicht alle Maßnahmen lt. Gutachten nach Abstimmung mit dem Gutachter erforderlich. Es sind folgende CEF-Maßnahmen vorgesehen:

Die Mehlschwalbennistkästen und die Mauerseglernistkästen am Gebäude Nr. 20 sind bei Sanierung zu erhalten. Die Verluste von Brutstätten des Haussperlings und des Hausrotschwanzes sind durch Anbringen von

- 4x Sperlingskoloniehaus 1 SP (Haussperling)
- 2 x Halbhöhle 2H (Hausrotschwanz)

an dem Bauhofgebäude auszugleichen.

4 Nistkästen für Blau- und Kohlmeise (Nisthöhle 1B Ø 26mm) sind an älteren Bäumen im Uferbereich der Steinach anzubringen. Im Bereich der Kirche sind 2 weitere Spaltenquartiere für Fledermäuse vorgezogen anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde unter fachgutachterlicher Begleitung bereits durchgeführt.

Weitere Maßnahmen sind evtl. künftig bei Wegfall von Nistmöglichkeiten in den Gebäuden Untere Straße 8 und 20 erforderlich.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Kosten für die Bebauungsplanung und für Fachgutachten, sowie den Eigenanteil bei Abrechnung der Erschließung, Ver- und Entsorgung nach gemeindlichen Satzungen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein förmliches, gesetzliches Bodenordnungsverfahren erforderlich.