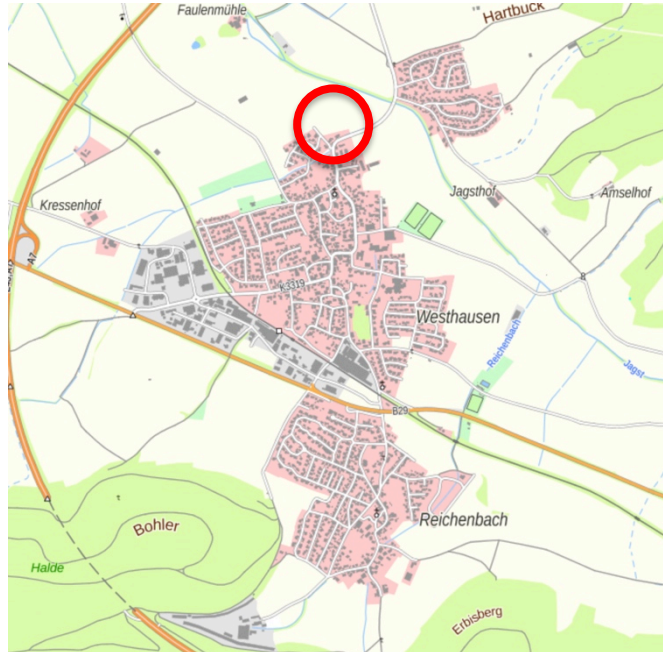


GEMEINDE WESTHAUSEN, OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN “ JOSEFSKAPELLE “



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 29.09.2021

(geringfügige Ergänzungen am: 15.12.2021)



Gemeinde Westhausen
Jahnstr. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-840
info@westhausen.de
www.westhausen.de



BEARBEITUNG:

a2Plan Ingenieure GmbH
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363/95494-0
info@a2plan.de
www.a2plan.de



Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 A'felden
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Angaben zur Gemeinde	4
2.	Erfordernis der Planaufstellung und Standortabwägung	4
3.	Überörtliche Planung und Raumordnung, weitere Fachplanungen	10
3.1	Regionalplan	10
3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	10
3.3	Wasserschutzgebiete	11
3.4	Bebauungspläne	11
3.5	Standortbewertung	11
4.	Bestandsbeschreibung	13
4.1	Lage	13
4.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	13
4.3	Nutzungen im Plangebiet	14
4.4	Nutzungen außerhalb des Plangebietes	14
4.5	Geologie	14
4.5.1	Altlasten	15
4.6	Immissionen	15
4.7	Erschließung	17
4.7.1	Ver- und Entsorgung	17
5.	Städtebauliche Planung	18
5.1	Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung.....	18
5.2	Bebauungskonzept.....	18
5.3	Klimaschutzkonzept	20
5.4	Erschließungskonzept.....	20
5.5	Ver- und Entsorgungskonzept.....	22
5.6	Grün- und Freiraumkonzept	22
6.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	23
6.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.2.1	Grundflächenzahl	23
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	24
6.2.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	25
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	25
6.3.1	Bauweise.....	25
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	25
6.3.3	Nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	26
6.3.4	Stellung baulicher Anlagen	26

6.4	Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten.....	27
6.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	27
6.6	Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen.....	27
6.7	Öffentliche Grünflächen.....	28
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft....	28
	6.8.1 Befestigte Flächen	28
	6.8.2 Bodenaushub	28
6.9	Pflanzgebote	28
	6.9.1 Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1	28
	6.9.2 Flächenhaftes Pflanzgebot im Gewässerrandstreifen – Pf 2	28
	6.9.3 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße	28
	6.9.4 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken	28
7.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	29
	7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	29
	7.1.1 Dachform.....	29
	7.1.2 Dachdeckung	29
	7.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	30
	7.2.1 Geländemodellierung	30
	7.2.2 Einfriedungen	30
	7.3 Regenwasserrückhaltung und -ableitung	30
	7.4 Stellplatzverpflichtung	31
8.	Hinweise	31
9.	Flächenbilanz.....	31

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Westhausen mit rund 6.100 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 38,47 ha, liegt im ländlichen Raum des Ostalbkreises, am Rande des Härtsfeldes. Zur Gemeinde gehören 16 Ortsteile.

2. **Erfordernis der Planaufstellung und Standortabwägung**

Westhausen ist auf einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes (von Lorch bis Riesbürg) für die Region Ostwürttemberg ausgewiesen. Die Gemeinde ist laut Regionalplan 2010 als Doppelzentrum (gemeinsam mit Lauchheim mit 9.700 Einwohnern) auf Stufe eines Kleinzentrums (kooperierende Kleinzentren) eingestuft.

Tatsächlich bewirkt die günstige Lage am Kreuz der Bundesstraße B29 und der Autobahn A7 sowie die gute infrastrukturelle Ausstattung mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, dass sich insbesondere viele junge Familien für den Wohnsitz in Westhausen oder einem der Teilorte entscheiden.

Westhausen ist somit seit Jahren mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen konfrontiert. Für jeden zum Verkauf angebotenen Bauplatz bewerben sich regelmäßig bis zu zehn Interessenten, so dass vielen Bauwilligen abgesagt werden muss. Selbst die Nachfrage aus Westhausen sowie den Teilorten kann nicht vollständig gedeckt werden.

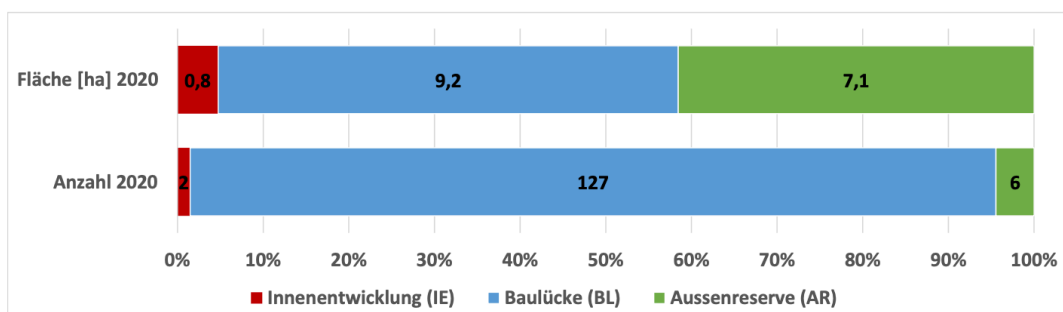
In den zuletzt zur Satzung gebrachten kleinen Baugebieten „Hartbuck Ost“ und „Bäumlesfeld“ konnten insgesamt 6 Bauplätze angeboten werden. Hierfür waren in kurzer Zeit fast 60 Bewerbungen eingegangen. Für den hier behandelten BP „Josefskapelle“ lagen bereits nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 80 Anfragen vor!

Die Gemeinde ist deshalb bestrebt kontinuierlich Bauplätze für Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser anzubieten um einer Abwanderung, vornehmlich junger Familien, in die umliegenden Gemeinden entgegenzuwirken.

Laut dem kürzlich aktualisierten "Regionalen Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020" verfügt Westhausen rechnerisch über eine Wohnflächenreserve von 17,1 ha. Davon entfallen 0,8 ha auf die Innenentwicklung, 9,2 ha auf Baulücken sowie 7,1 ha auf Außenreserven.

A.1. Die Wohnflächenreserven nach Flächentyp

	Innenentwicklung (IE)	Baulücke (BL)	Aussenreserve (AR)	Gesamt
Anzahl 2020	2	127	6	135
Fläche [ha] 2020	0,8	9,2	7,1	17,1



Auszug aus "Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020"

Wenn auch der potentielle Anteil der Innenentwicklungsflächen gering ausfällt, so ist Westhausen in den letzten Jahren verstärkt darum bemüht, sowohl die kartierten Innenentwicklungsflächen als auch bereits bebaute Grundstücke einer Nachverdichtung zuzuführen. Beispielsweise soll zeitnah auf einer innerörtlichen Fläche (ca. 0,5 ha) Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Bezüglich der Baulücken werden in regelmäßigen Abständen vorhandene Baulücken erhoben, die Eigentümer angeschrieben und dazu aufgefordert, ihre Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Die überwiegend privaten Eigentümer der Grundstücke sind aber nur zu einem geringen Anteil bereit diese zu veräußern. Zwischen 2014 und 2017 konnten immerhin 22 Baulücken "abgebaut" werden. Im Jahr 2019 erfolgte ein erneuter Aufruf an die privaten Eigentümer. Leider war niemand zu einem Verkauf bzw. zu einer Bebauung seines Grundstückes bereit. Somit ist über die Hälfte der scheinbar zur Verfügung stehenden Wohnflächenreserve in absehbarer Zeit nicht oder nur zu einem sehr geringen Teil nutzbar. Soweit eine Bebauung weiterer Baulücken im Einzelfall zu ermöglichen ist, wird dies natürlich weiterhin forciert und unterstützt.

Leider ist aktuell auch nur ein sehr geringer Teil der im FNP ausgewiesenen Außenreserveflächen nutzbar.

Die Flächen **W1,4** und **W2,1** wurden in den vergangenen 5-8 Jahren überplant und sind bereits vollständig bebaut.

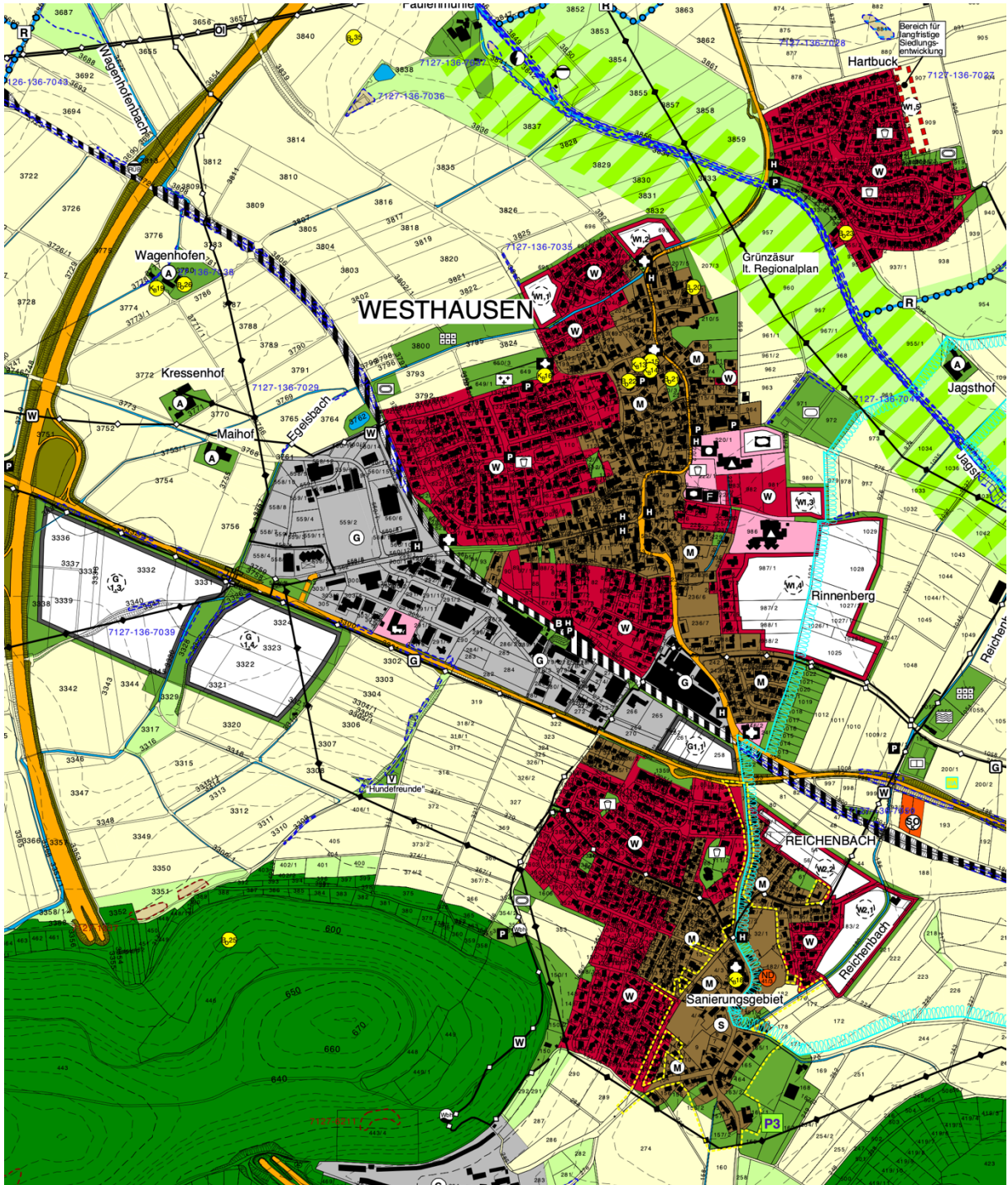
Die kleinen Flächen **W1,1** und **W1,3** können momentan trotz anhaltender Bemühungen nicht von den Eigentümern erworben werden.

Die Fläche **W2,2** ist erheblich durch die Verkehrsemissionen der Bahnlinie sowie der B29 belastet. Eine 2016 erstellte Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass eine Bebauung nur mit aufwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen umsetzbar wäre. Denkbar wäre stattdessen, die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, das auch eine Schutzwirkung gegenüber der bestehenden Bebauung übernehmen könnte.

Da mit diesem Stand keine langfristige Entwicklungsperspektive für die Wohnnutzung gegeben ist, wird der FNP in Kürze fortgeschrieben.

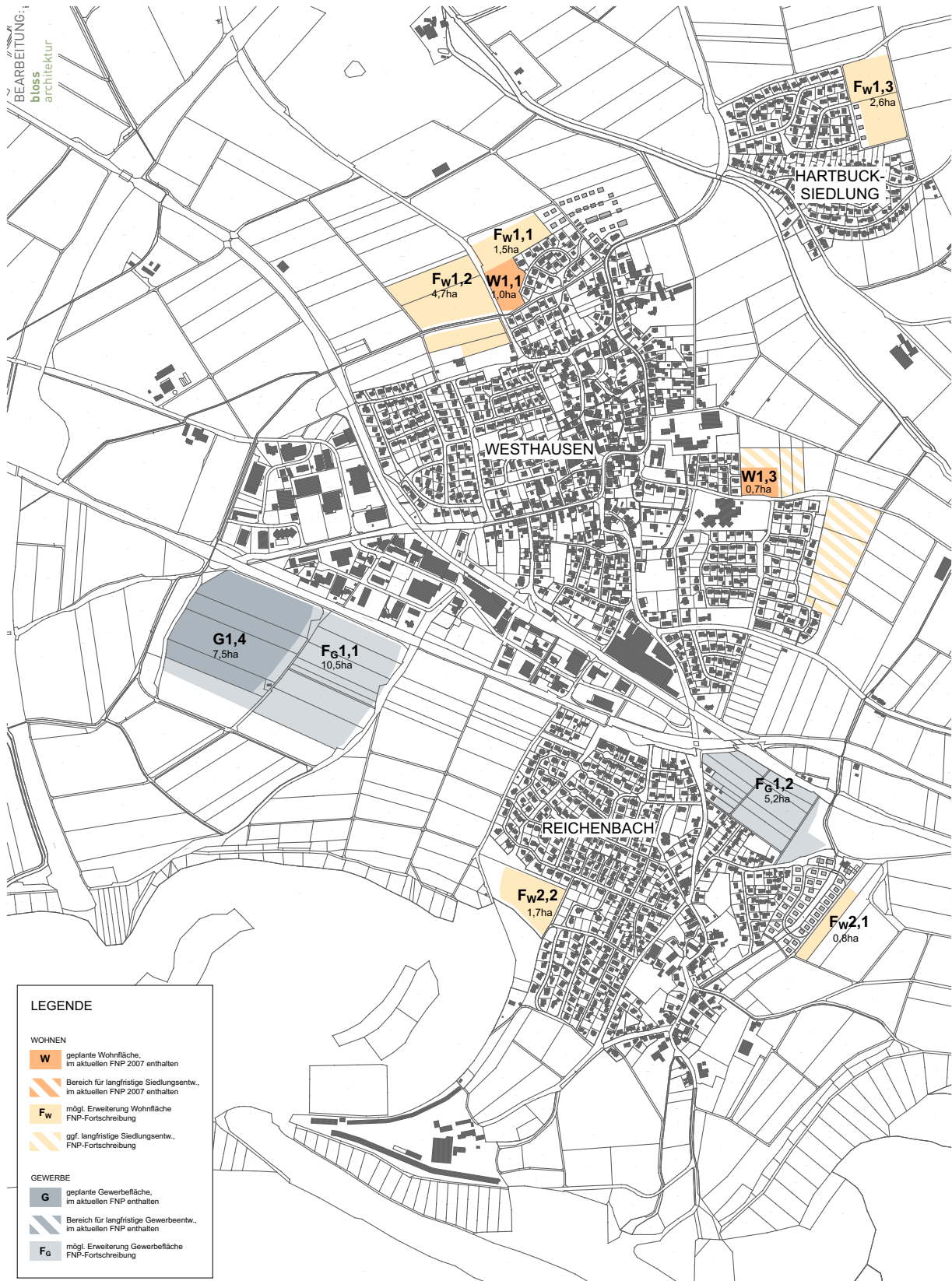
Mögliche Entwicklungsflächen wurden bereits im Rahmen einer Klausurtagung im Jahr 2019 ausführlich untersucht, gegeneinander abgewogen und für den Hauptort Westhausen wie folgt bewertet:

Gemeinde Westhausen
Bebauungsplan "Josefskapelle"



Auszug aus dem FNP des GVW Kapfenburg, Stand 26.11.2007

BEARBEITUNG:
 bloss
 architektur



LEGENDE

WOHNEN

- W** geplante Wohnfläche, im aktuellen FNP 2007 enthalten
- Bereich für langfristige Siedlungsentw., im aktuellen FNP 2007 enthalten
- Fw** mögl. Erweiterung Wohnfläche FNP-Fortschreibung
- ggf. langfristige Siedlungsentw., FNP-Fortschreibung

GEWERBE

- G** geplante Gewerbefläche, im aktuellen FNP enthalten
- Bereich für langfristige Gewerbeentw., im aktuellen FNP enthalten
- Fc** mögl. Erweiterung Gewerbefläche FNP-Fortschreibung

WESTHAUSEN WOHN- U. GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG
 ANGESTREBTE FNP-FORTSCHRIBUNG, BEREICH WESTHAUSEN U. REICHENBACH | STAND JUNI 2021



Ausgeschlossene Flächen:

- Alle Flächen entlang der B29 und der Bahnlinie scheiden auf Grund der von dort ausgehenden Lärmemissionen aus. Die Fläche **W2,2** ist deshalb für eine Wohnenerweiterung nicht geeignet.
Aus demselben Grund ist eine Wohnflächenerweiterung vom Gebiet **W1,4** ausgehend in südlicher Richtung ausgeschlossen. Eine Erweiterung des Gebietes in östlicher Richtung wäre denkbar. Die schwierige Topografie und der damit einhergehende Aufwand für die Erschließung (Anschluss an öffentlichen Kanal im freien Gefälle nicht möglich) lassen einen wirtschaftlich vertretbaren Verkauf der Grundstücke kaum zu.
- Eine Ausweitung des Ortsteils Reichenbach Richtung Westen ist ausgeschlossen, da dies eine Konfliktsituation mit dem geplanten Gewerbegebiet südlich der B29 hervorrufen würde. Darüber hinaus ist keine verkehrliche Anschlussmöglichkeit vorhanden.
- Eine Siedlungserweiterung ausgehend vom nordöstlichen Ortsrand Westhausens ist angesichts der durchgehenden regionalen Grünstreifen sowie mehrerer landwirtschaftlicher Hofstellen nicht möglich.

Kleinere Ergänzungsflächen:

- Eine Bebauung und ggf. Ausweitung der Fläche **W1,3** wird auf Grund der guten Lage nahe des Ortskerns weiterhin angestrebt. Bisher war der Kauf dieser Grundstücke aber nicht möglich.
- Der östliche Abschluss **Fw2,1** (ca. 1 ha) der bisher nur einseitig bebauten Straße innerhalb der Fläche **W2,1** wird angestrebt. Trotz großer Bemühungen war der Flächenerwerb bislang jedoch nicht möglich.
- Die Fläche **Fw2,2** ermöglicht eine ergänzende Wohnbebauung im Ortsteil Reichenbach auf ca. 1,5 ha.
- Ein kleiner Teil der bereits jetzt im FNP dargestellten Fläche für langfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Hartbuck, wurde 2020 für 4 Baugrundstücke erschlossen. Eine Erweiterung dieser Baufläche um zwei weitere Grundstücksreihen (**Fw1,3** – 1,3 ha) ist vorgesehen.

Größere Ergänzungsflächen:

- Am nordwestlichen Ortsrand von Westhausen sind im FNP die Flächen **W1,1** sowie **W1,2** (jeweils 1 ha) für Wohnbebauung vorgesehen.
Die Flächen **Fw1,1** (3 ha) sowie **Fw1,2** (4,7 ha) stellen, im Zusammenhang mit den Bereichen **W1,1** und **W1,2**, das einzige zusammenhängende Gebiet im Hauptort Westhausen dar, das in Bezug auf Erschließung, Schallemissionen, Topografie und Zielsetzungen des Regionalplanes eine zusammenhängende, langfristig angelegte Siedlungsentwicklung ermöglicht. Die gute Lage in Ortskernnähe – insbesondere der Fläche **Fw1,2** – mit kurzen Wegen zum Rathaus, den Schulen, dem Einzelhandel sowie den Haltestellen des ÖPNV prädestiniert das vorgesehene Wohngebiet für einen höheren Anteil an verdichteter Bebauung. Ein großer Teil der Grundstücke könnte kurzfristig von der Gemeinde erworben werden. Lediglich der Kauf der im FNP dargestellten Fläche **W1,1** ist bisher nicht möglich.
Der erste Bauabschnitt soll mit dem Baugebiet "Josefskapelle" erfolgen. Diese umfasst die Fläche **W1,2** sowie einen Teil der vorgesehenen Erweiterungsfläche **Fw1,1**.
Um die Erschließung der zukünftigen Erweiterungsfläche nicht alleine von Süden erfolgen zu lassen, wird angestrebt, den von Norden in den Ort einfahrenden Verkehr bereits am Ortseingang abzuleiten und über das geplante Baugebiet "Josefskapelle" zu führen (mehr dazu unter "5.3 Erschließungskonzept").

Zur Sicherung der geordneten Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlung „Kapellenäcker/Unteres Feld“ ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Einfügung des geplanten Wohngebietes in das bestehende Umfeld regelt.

Die Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m² und schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB (in Kraft getreten am 13.05.2017) gewählt.

3. Überörtliche Planung und Raumordnung, weitere Fachplanungen

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Westhausen gehört zum Planungsgebiet der Region Ostwürttemberg. Aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2010 Ostwürttemberg wird ersichtlich, dass die geplante Wohnbaufläche „Josefskapelle“ am Rande einer „Grünzäsur“ (Pl.S.3.1.2) liegt.

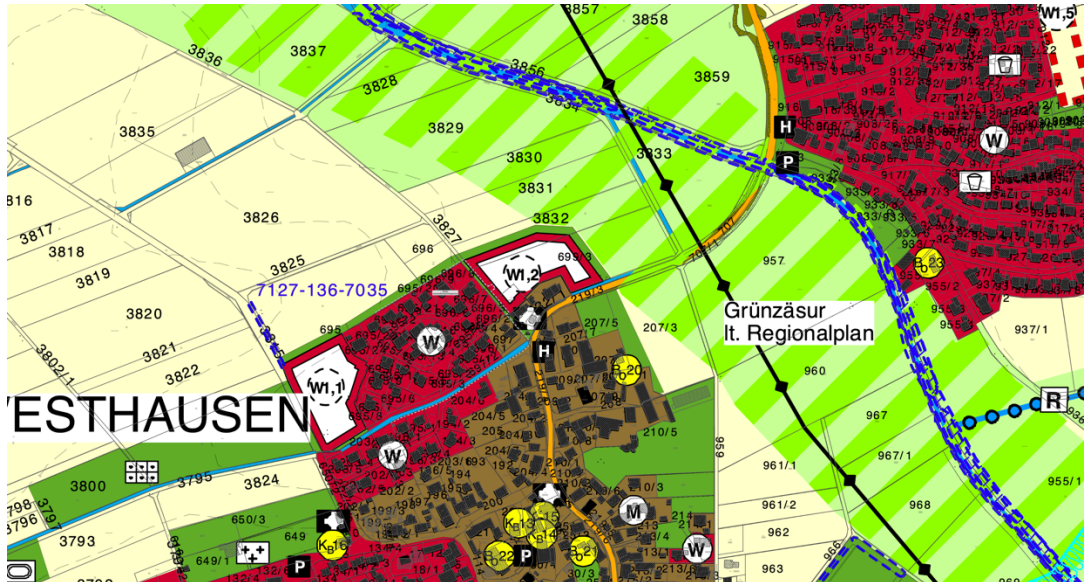


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010, Regionalverband Ostwürttemberg

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Westhausen ist Mitglied im „Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband Kapfenburg“.

Im FNP (2008) ist die Hälfte des Planbereiches der „Josefskapelle“ als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem FNP des GVVV Kapfenburg, Stand 26.11.2007

3.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind durch den Planbereich nicht betroffen.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Es wird als Fortführung des westlichen Wohngebietes „Kapellenäcker/Unteres Feld“ entwickelt, das mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

3.5 Standortbewertung

Die Hälfte des Plangebietes ist im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Sowohl der im FNP ausgewiesene als auch der neue Teil des Wohngebietes werden in einem Bereich realisiert, der heute als Ackerland und Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich. Lediglich die kleine Fläche, die in die Grünzäsur eingreift, ist mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu bewerten. Seltene oder besonders schützenswerte Böden liegen nicht vor.

Da die Böden des gesamten in Frage kommenden Umfeldes von Westhausen nördlich der B29 von ähnlich guter Qualität sind, ist der gewählte Standort für das Plangebiet diesbezüglich nicht schlechter zu bewerten, als etwaige Alternativstandorte.

Die betroffenen Eigentümer sind zum Verkauf bereit, somit kommt es zu keiner Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der Landwirte durch den Wegfall der Flächen.

Zur Bedeutung der Grünzäsur nordöstlich von Westhausen heißt es im Textteil des Regionalplanes:

Ziel der Grünzäsur:

Gliederung und Abgrenzung der Siedlungsbereiche sowie Erhalt des im Flußregime begründeten Freiraums. Sicherung und Erhalt der Leistungsfähigkeit der Naturgüter und der charakteristischen Eigenart der Jagstau.

Begründung:

Der Überschwemmungsbereich der Jagstau muss von Bebauung freibleiben; das typische Landschaftsbild mit Grünlandnutzung im Auebereich soll erhalten bleiben.

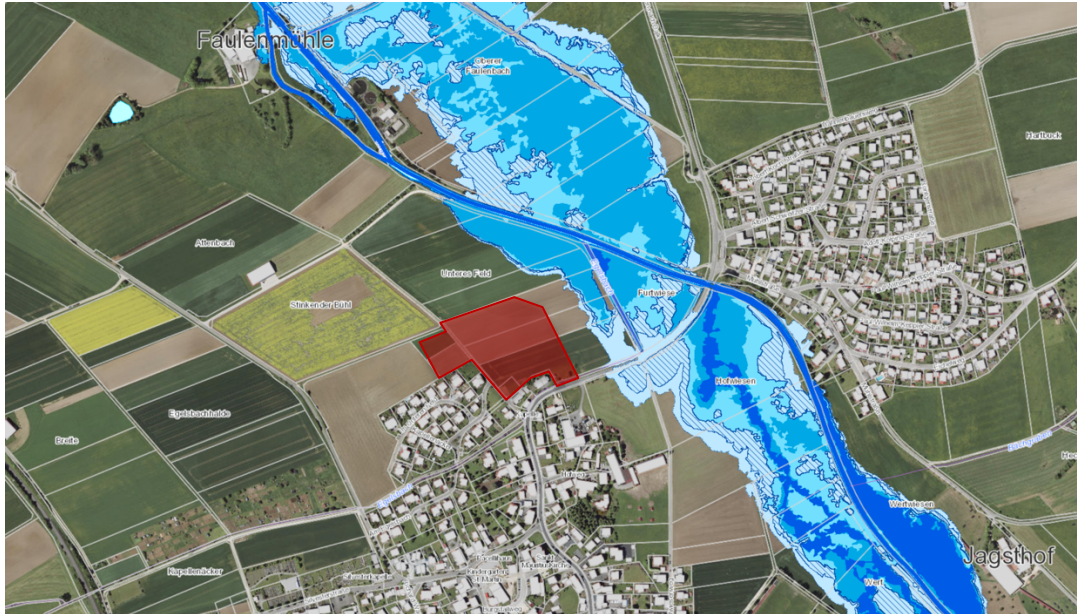
Die Darstellung der Grünzäsur ist im Regionalplan im Maßstab 1:100.000 nicht parzellenscharf dargestellt. Wie weit das Plangebiet in die Grünzäsur eingreift, ist deshalb eher anhand einer möglichen Beeinträchtigung der formulierten Ziele als an Quadratmetern auszumachen.

Die Gesamtausbreitung der Grünzäsur entlang der Jagst betrifft eine Fläche von ca. 58 ha, mit einer fast durchgängigen Breite von ca. 300 m. Das Baugebiet greift lediglich mit einem schmalen "Ecke" in die im Regionalplan dargestellte Fläche ein. Da diese Überlagerung außerhalb des durch die Hartbucksiedlung bebauten Bereiches liegt, wird die Funktion der Grünzäsur zur Gliederung und Abgrenzung der Siedlungsbereiche, durch den Eingriff nicht gemindert. Der Abstand zwischen dem Hauptort Westhausen sowie der Hartbucksiedlung bleibt in voller Breite erhalten.

Die Überflutungsflächen entlang der Jagst sind nicht betroffen. Zum Plangebiet verbleibt ein Abstand von mind. 50 m.



Überlagerung Planung und Darstellung FNP, bloss architektur 2021



Auszug aus den Online-Umwelt-Daten u. -Karten der Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, Stand Februar 2021

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Lage

Das Plangebiet „Josefskapelle“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Westhausens und liegt an der nördlichen Ortseinfahrt, der Dalkinger Straße. Die Ortsmitte mit Rathaus, Schulen und Läden befindet sich nur ca. 500 m entfernt.

Der höchste Punkt des Gebietes mit knapp über 471 m über NN liegt im nordwestlichen Bereich. Von dort fällt das Gelände mit einem Gefälle von zuerst ca. 7,5 %, dann im überwiegenden Bereich mit nur ca. 2 % Richtung Osten auf ca. 462 m über NN.

4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,5 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Norden und Osten durch die freie Landschaft mit Ackerflächen,
- im Westen und teilweise im Süden durch das Wohngebiet „Kapellenacker/Unteres Feld“ (B-Plan rechtskräftig seit: 09.02.1987 / 29.06.1995 (2. Abschnitt))
- im Südosten durch die Dalkinger Straße (K 3319)

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Flurstück:

699/4

sowie Teilflächen der Flurstücke:

219 Dalkinger Straße, 696, 696/10, 699/3, 3827 Kapellenweg, 3831, 3832 sowie 3760 Egelsbach

4.3 Nutzungen im Plangebiet

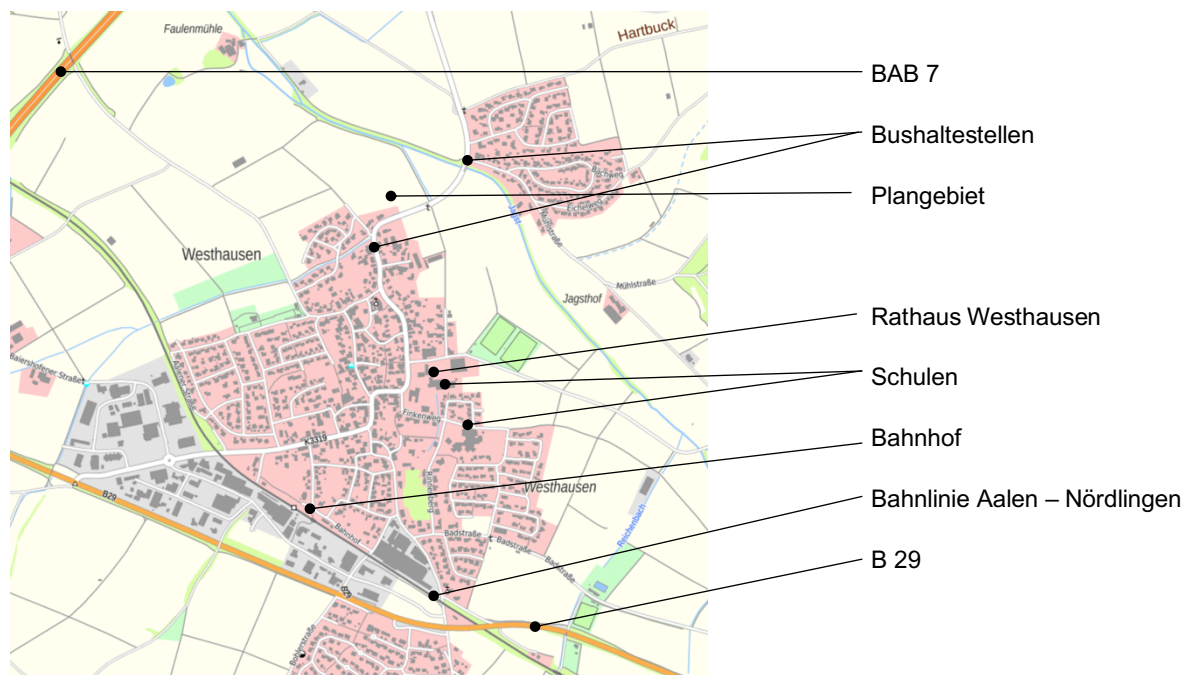
Innerhalb des Plangebietes befinden sich fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten der Kapellenweg und im Südosten die Teilfläche der Dalkinger Straße.

Der Kapellenweg dient hauptsächlich der Erschliessung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Er wurde im südlichen Verlauf, auf einer Länge von ca. 125 m zur Erschliessung der sieben angrenzenden Grundstücke als befahrbarer Wohnweg mit einer Breite von ca. 4,60 m ausgebaut.

4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Östlich und nördlich sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebietes grenzen weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich des Wohngebietes befinden sich Einfamilienhäuser des angrenzenden Wohngebietes „Kapellenäcker/Unteres Feld“. Südlich, zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Dalkinger Straße liegen drei Grundstücke die mit älteren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut sind.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im Hauptort Westhausen.



4.5 Geologie

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beurteilt die Lage des Plangebietes wie folgt:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche im östlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können

zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

Im Zuge der Planung wurde vom Büro Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG ein Geotechnisches Erschließungsgutachten erstellt (Stand 26.03.2021).

Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse liefern Hinweise zur Durchführung der geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie für die zukünftige Bebauung. Außergewöhnliche Bodenverhältnisse, die besondere technische Baumaßnahmen notwendig machen würden, wurden nicht festgestellt.

4.5.1 Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.6 **Immissionen**

Östlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von 700 m die Bahnlinie Aalen - Nördlingen. Ca. 900 m entfernt im Westen liegt die Autobahn A 7. Auf der Südseite grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße K 3319.

Aufgrund einer nicht auszuschließenden Verkehrsgeräuschbelastung des geplanten Wohngebietes wurde eine Schallimmissionsprognose von der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik in Schwäbisch Hall durchgeführt. Untersucht wurde das Areal des geplanten Gebietes „Josefskapelle“ und auch eine künftige Erweiterung nordwestlich der Wohnsiedlung „Kapellenäcker/Unteres Feld“.

Um zu prüfen, ob ein Wohngebiet an dem geplanten Standort immissionsverträglich umsetzbar ist, wurden in der vorliegenden Untersuchung von 08.05.2019 die Geräuschimmissionen durch den Schienen- und Straßenverkehr prognostiziert und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

Die Schallimmissionsprognose basiert auf einem digitalen dreidimensionalen Rechenmodell.

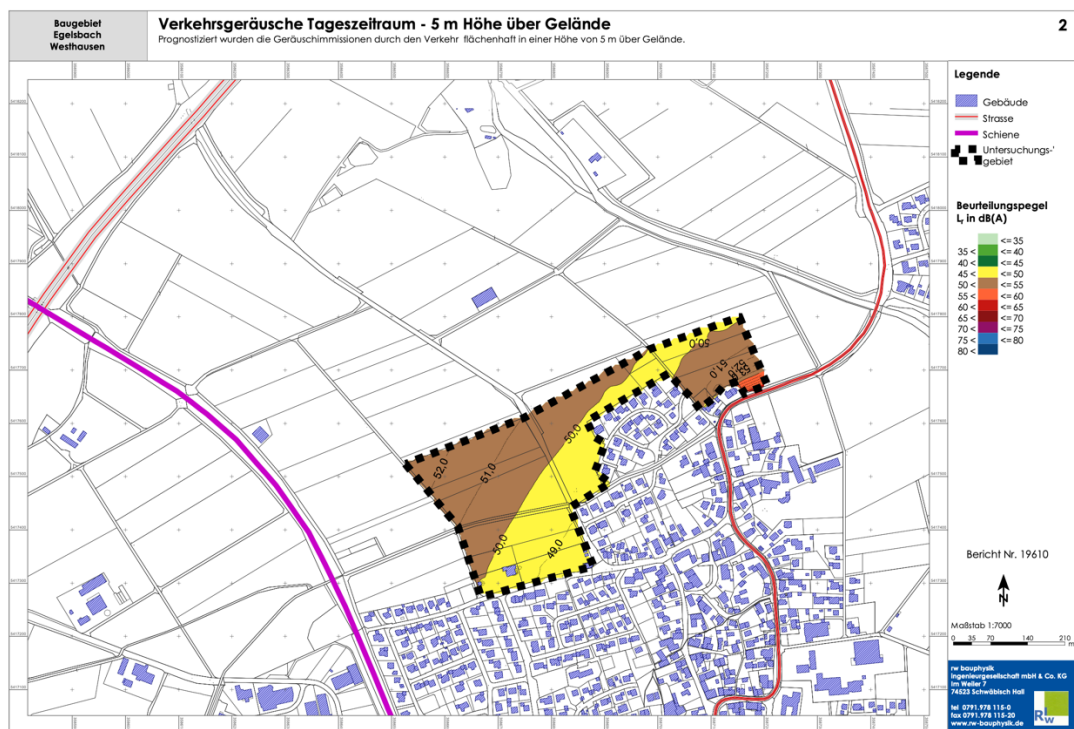
Gemäß DIN 18005 gelten in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrsgeräusche.

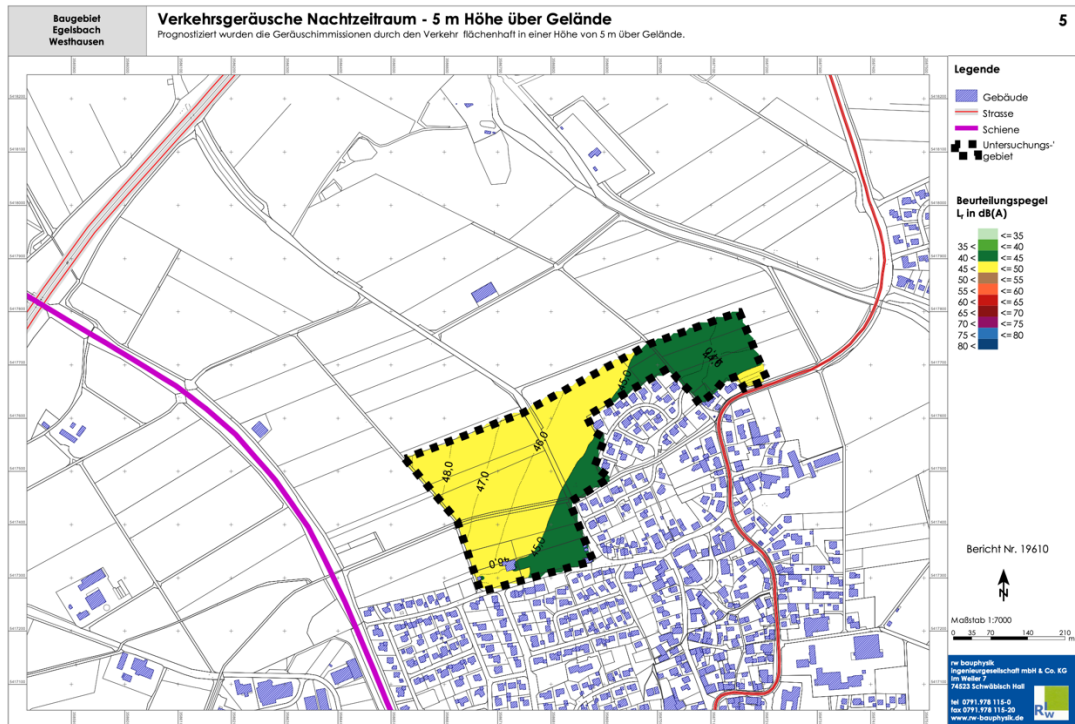
Da die Pegelüberschreitung im gesamten Untersuchungsgebiet nur geringfügig ausfällt (weniger als 5 dB(A)), ist das aktuell ausgewiesene sowie das künftige Plangebiet aus gutachterlicher Sicht für eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geeignet. Aktive Schallschutzvorkehrungen (Bau einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls) sind zwar generell möglich, aber aufgrund der geringen Überschreitung nicht zwingend erforderlich und aus gutachterlicher Sicht nicht verhältnismäßig. Bei einer Bebauung der betroffenen Flächen werden stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Einbau von Schallschutzfenstern und ggf. schallgedämmten Lüftern).

In dem jetzt geplanten Teilgebiet „Josefskapelle“ werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tageszeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit weitestgehend eingehalten. Lediglich in einem kleinen Teil des Plangebietes kommt es zu geringfügigen Überschreitungen. Betroffen ist das an die K 3319 angrenzende südlichste Grundstück sowie ein Grundstück im nordwestlichen Geltungsbereich. Innerhalb des Baufensters des südlichen Grundstückes kommt es sowohl tags als auch nachts zu Überschreitungen von bis zu 2 dB(A). Dies betrifft vor allem das dritte zulässige Geschoss. Im stärker belasteten Bereich direkt an der Kreisstraße (Überschreitungen von bis zu 5 dB(A)) sind Sammelgaragen und -stellplätze vorgesehen. Auf dem nordwestlichen Grundstück ist die Nordfassade des 1. Obergeschosses betroffen. Hier kommt es zu einer Überschreitung von 1 dB(A).

Da die Pegelüberschreitung aus gutachterlicher Sicht nur geringfügig ausfällt, sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht verhältnismäßig. In den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen werden aber Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern oder fensterunabhängigen Lüftungsgeräten) formuliert.

Die gesamte Schallimmissionsprognose ist bei der Gemeinde Westhausen einzusehen.





Auszug aus der Schallimmissionsprognose, rw bauphysik, 08.05.2019

4.7 Erschließung

Die Fläche des künftigen Wohngebietes ist bereits über die südlich verlaufende K 3319 - Dalkinger Straße erschlossen und über diese an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Der im südwestlichen Bereich verlaufende Kapellenweg erschließt die weiter im Norden liegenden Ackerflächen.

4.7.1 Ver- und Entsorgung

Das angrenzende Baugebiet "Kapellenacker/Unteres Feld" wird im Mischsystem entwässert.

Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde Westhausen, das Stromnetz von der Netzgesellschaft Ostwürttemberg betrieben. Die NetCom BW stellt voraussichtlich die Fernmeldeversorgung des Gebietes sicher.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Planerisches Leitbild ist die Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnangeboten unter besonderer Berücksichtigung klimaschützender Aspekte.

Für die städtebauliche Planung der Wohnbebauung "Josefskapelle" sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Deckung des Bedarfs an neuen, ortszenturnahen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnformen;
- Förderung und Forderung verdichteter Wohnformen, energetisch optimierter Gebäude sowie passiver Sonnenergienutzung;
- Ausformung eines durchgrünten Siedlungsrandes am Rand der Regionalen „Grünzäsur“.

5.2 Bebauungskonzept

Auf Grund seiner günstigen verkehrlichen Lage und der guten infrastrukturellen Ausstattung bekommt die Gemeinde Westhausen die hohe Nachfrage auf dem nicht ausreichend versorgten Wohnungsmarkt deutlich zu spüren. Neben zahlreichen Einzelmaßnahmen zur Nachverdichtung, Abrundung vorhandener Wohngebiete und Bebauung von Baulücken ist deshalb auch die Entwicklung einer langfristig geordneten Außenentwicklung notwendig.

Ausgehend von den bereits im FNP vorgesehenen Abrundungsflächen im nordwesten Westhausens (W1,1 und W1,2) soll langfristig ein Wohngebiet mit vielfältigen Wohnangeboten entstehen, wobei sich die angestrebte Einwohnerdichte mit der Nähe zum Ortskern erhöhen soll.

Neben dem Angebot neuer Baugrundstücke, soll auch das Ziel verfolgt werden, Bewohnern von Westhausen, die momentan allein oder zu zweit ein großes Einfamilienhaus bewohnen, die Möglichkeit zu geben, innerhalb der Ortschaft eine Wohnung oder Haus mit geringerer Wohnfläche zu beziehen und so ihr Wohnhaus einer jungen Familie überlassen zu können. Angesichts der großen Wohngebiete, die in den 1980er und 1990er Jahren bebaut wurden, liegt hier ein enormes Potential zur effizienteren Nutzung vorhandener Gebäude.

Neben den klassischen Einfamilienhäusern sollen deshalb mit Mehrfamilienhäusern, Tinyhäusern sowie Doppelhauseinheiten vielfältige Wohnformen angeboten werden.



Die Größe der Einfamilienhausgrundstücke liegt überwiegend bei ca. 500 m². Dank einer Proportionierung in Nord-Süd Richtung können trotzdem große Abstände untereinander eingehalten werden, die eine gegenseitige Verschattung minimieren. Die Grundstücke entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind größer konzipiert, da hier entlang der Grundstücksgrenzen über Freiflächen mit Pflanzgeboten eine durchgehende Eingrünung des Gebietes gesichert werden soll. Die tatsächlich für Bebauung nutzbare Fläche liegt aber auch hier bei etwa 500 m².

Innerhalb des Baugebietes sollen mehrere Mehrfamilienhäuser entstehen. Das hier entstehende Angebot an unterschiedlich großen Wohnungen bietet sowohl Familien als auch Paaren, Singles oder Rentnern eine kostengünstigere Alternative zum Einfamilienhaus und trägt von Anfang an zu einer besseren Durchmischung der zukünftigen Bewohner bei. Ein wichtiger Augenmerk liegt hierbei auf einer hohen Freiraumqualität der Mehrfamilienhausgrundstücke. Die Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen mit Gartenanteilen sollen eine möglichst gleichwertige Alternative zum Einfamilienhaus darstellen.

Auf Grund seiner Lage an der Ortseinfahrt wird das ca. 1.600 m² große Grundstück im Süden des Planbereiches gesondert betrachtet. Der südliche Bereich ist durch den einfahrenden Verkehr geringfügig belastet. Ein hier entstehendes Wohnhaus profitiert von einem eher größeren Abstand zur Kreisstraße. Die notwendigen Stellplätze können deshalb, statt in einer Tiefgarage, auch auf einem Sammelstellplatz im südlichen Teil des Grundstückes angeordnet werden. Der Bau einer Garage oder Carport kann als zusätzlicher Lärmschutz fungieren. Da die für's Wohnen eher störende Verkehrserschließung für Büroarbeitsplätze aber durchaus von Vorteil sein kann, soll auf diesem Grundstück eine nicht störende gewerbliche Nutzung – im Gegensatz zum restlichen Wohngebiet – nicht ausgeschlossen werden.

Die berechnete Einwohnerdichte für den Geltungsbereich beläuft sich bei der geplanten Durchmischung auf 56 EW/ha.

Sie wird insbesondere über Mehrfamilienhäuser erreicht. Die Gemeinde Westhausen weist seit einigen Jahren in den Bebauungsplänen kontinuierlich kleinere Einfamilienhausbauplätze aus.

Eine weitergehende Verkleinerung der Grundstücke wäre natürlich grundsätzlich denkbar, setzt aber eine individuell an die Grundstücksverhältnisse angepasste Planung voraus, die auch mit Einschränkungen verbunden ist. Viele Bauherren möchten aber Wohnhäuser mit fertigen, nur geringfügig anpassbaren Planungen umsetzen. Eine weitere Verkleinerung der Grundstücke würde diese Thematik weiter verschärfen und auch zu Herausforderungen bei der Gründung, Baustellensicherung und baulichen Umsetzung führen, die den Bauherren leider nur schwer vermittelbar ist.

Eine höhere Dichte ist für die Gemeinde, aus momentaner Sicht, deshalb vor allem mit Mehrfamilienhäusern umsetzbar, die von Bauträgern als Gesamtanlage geplant und realisiert werden.

5.3 Klimaschutzkonzept

Die Gemeinde Westhausen hat 2019 ein Klimaschutzkonzept erstellen lassen, das auch Ansätze für eine klimaschützende Siedlungsentwicklung beinhaltet. Diese finden im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung.

Bei der Umsetzung dieser Ziele in Planung und rechtlichen Festsetzungen legt der Gemeinderat und die Verwaltung großen Wert darauf, dass die Forderungen nicht zu überdurchschnittlich hohen Kosten für die zukünftigen Bewohner führen und somit insbesondere jungen Familien das Bauen erschwert wird.

Der erste Ansatz liegt in einem höheren Anteil an Geschosswohnungsbau im Plangebiet, der sicher stellt, dass die geforderte Mindestwohndichte mindestens eingehalten, voraussichtlich aber überschritten wird. Die am häufigsten angefragten Einfamilienhausgrundstücke wurden gegenüber den bisherigen Neuplanungen weiter verkleinert und weisen eine Größe von überwiegend um die 500 m² auf. Eine flächensparende Anordnung und Proportionierung der Grundstücke aber auch die sparsame verkehrliche Erschließung garantieren trotzdem eine möglichst geringe Verschattung und große zusammenhängende Freiflächen.

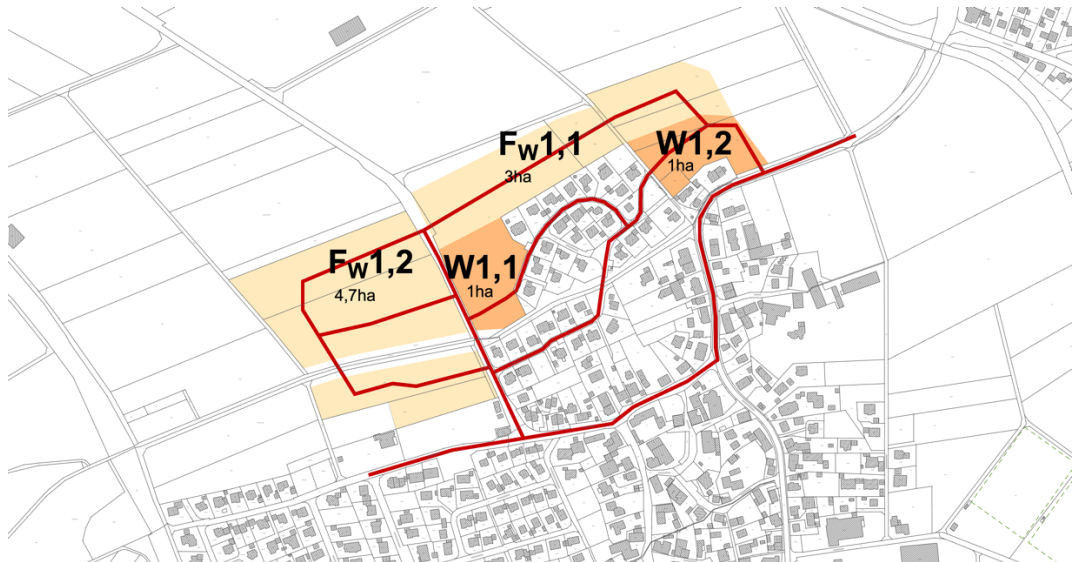
Die Kombination aus Lage der Baufenster und vorgeschriebener Gebäudeausrichtung sichert eine optimierte passive und aktive Sonnenenergienutzung. Über Festsetzungen zur Gebäudehöhe wird eine kompakte zweigeschossige Bebauung mit günstigem A/V Verhältnis nicht nur ermöglicht, sondern auf diesem Weg auch verbindlich gefordert. Eingeschossige Bungalows mit hohem Flächenverbrauch und einem überdurchschnittlich hohen Fassadenanteil werden auf diesem Wege ausgeschlossen.

Allein diese "weichen" Maßnahmen führen bereits zu einer energetischen Optimierung der zukünftigen Wohngebäude, die nicht mit zusätzlichen Kosten verbunden sind und die Bauherren auch gestalterisch nicht unnötig einengen.

5.4 Erschließungskonzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird hauptsächlich über die K 3319 – Dalringer Straße erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt am Ortseingang über den neu erstellten Anschluss. Die Einfahrt wurde so positioniert, dass die notwendigen Sichtfelder in die unübersichtliche Kurve Richtung Ortsmitte eingehalten werden.

Langfristig soll über diesen Anschluss auch die Zufahrt in das geplante Wohngebiet am Egelsbach Richtung Westen (F_w1,1 und F_w1,2) möglich sein. Aus diesem Grund ist die Straße als Sammelstraße mit einer Netto-Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einem zugehörigen Gehweg ausgebildet.

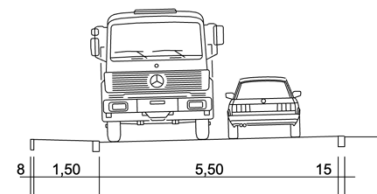


Erschließungskonzept, bloss architektur, März 2021

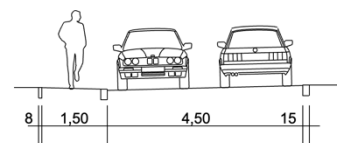
Darüber hinaus ist das Plangebiet auch aus dem bestehenden Wohngebiet "Kapellenäcker / Unteres Feld" zu erreichen. Die dort hindurchführende Wohnstraße "Am Egelsbach" wird in selber Bauart weitergeführt.

Der bereits weitgehend asphaltierte "Kapellenweg" wird nur geringfügig auf 4,50 m verbreitert, Richtung Norden verlängert und als Mischfläche ausgeführt. Zunächst erfüllt dieser Weg die notwendige Verbindung zwischen der Wohnstraße "Am Egelsbach" und der "Sammelstraße A" und ermöglicht insbesondere der Müllabfuhr sowie Baustellenfahrzeugen und Umzugswagen die Durchfahrt. Sobald mit der Erweiterung die "Sammelstraße A" weiter westlich an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen wird, reduziert sich der Stellenwert des "Wohnweges Kapellenäcker" im Rahmen der Erschließungsfunktion.

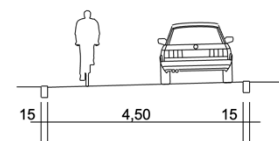
Die Funktion des "Kapellenweges" als Wirtschaftsweg zur Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt von der Erschließungsfunktion der Wohngrundstücke unberührt.



SAMMELSTRASSE A



WOHNSTRASSE "AM EGELSBACH"



WOHNWEG "KAPELLENWEG"

5.5 Ver- und Entsorgungskonzept

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Die im Gebiet geplanten Kanalstränge für anfallendes häusliches Abwasser, das Oberflächenwasser der Straßenflächen und der Stellflächen der Baugrundstücke werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Dalkinger Straße angeschlossen. Die hydraulische Dimensionierung wird in den z. Zt. in Überarbeitung befindlichen „Allgemeinen Kanalisationsplan“ der Gemeinde Westhausen eingearbeitet. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen wird in einem Regenwassernetz direkt dem Egelsbach zugeleitet. Die Regenwasserrückhaltung wird über die auf den Baugrundstücken privat herzustellenden Zisternen mit Retentionsdrosseln (1 m³ Retentionsvolumen je angefangene 100 m² Dachfläche) realisiert.

5.6 Grün- und Freiraumkonzept

Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB erfüllt, müssen für das Plangebiet keine Ausgleichsflächen angelegt werden. Aus Gründen der Ökologie, der Wohnqualität im Baugebiet sowie der gestalterischen Einfügung ins Landschaftsbild werden dennoch zahlreiche Maßnahmen auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes sowie über Festsetzungen auf den privaten Grundstücken umgesetzt.



Freiraumkonzept, bloss architektur, Juli 2021

Die Erschließungsstraßen, die Baugrundstücke sowie die vorgesehenen Baufenster wurden im Städtebaulichen Entwurf so konzipiert und angelegt, dass zusammenhängende unbebaute Freiräume entstehen. Die privaten Gärten ermöglichen

in ihrer Summe eine höhere Aufenthaltsqualität für die Bewohner, eine höhere ökologische Wertigkeit sowie kleinräumige "Frischluftschneisen".

Über Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken, wird entlang der Geltungsbereichsgrenze die Eingrünung des Baugebietes umgesetzt und ein Ortsrand gestaltet, der sich in umgebende Landschaft einfügt.

Pflanzgebote in den privaten Gärten sichern die gewünschte ökologische Wertigkeit der Freiflächen und bilden in ihrer Gesamtheit einen Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten.

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Westhausen hat 2019 ein Klimaschutzkonzept beschlossen, das u.a. Maßnahmen in der Siedlungsentwicklung vorsieht. Die üblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der Nutzung können hier – richtig eingesetzt – einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung dieser Ziele leisten. Beim Baugebiet "Josefskapelle" handelt es sich in erster Linie um Forderungen, die kompakte Gebäudeformen, eine optimierte Ausrichtung der Gebäude zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung, eine möglichst geringe gegenseitige Verschattung der Gebäude untereinander sowie möglichst zusammenhängende Grün- und Freiflächen verfolgen. Diese Festsetzungen sind nicht mit höheren Baukosten für die Bauherren verbunden tragen aber dennoch in nicht unerheblichem Maße zu energetisch optimierten Gebäude bei.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet "Josefskapelle" soll in erster Linie dazu beitragen den außerordentlich hohen Bedarf an Wohnungen zu decken. Aus diesem Grund wird es als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Durchmischung mit nicht störenden Arbeitsplätzen, wie etwa von Freiberuflern oder nicht störenden Handwerksbetrieben wird hierbei belebend für das Wohnklima gesehen und ist gemäß §4 BauNVO ohnehin allgemein zulässig.

Das Grundstück direkt an der Zufahrt ins Wohngebiet ist hierbei gesondert zu betrachten. Zum einen schließt es an die Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt mit einer durchgehend gemischten Nutzung an. Das Grundstück ist geringfügig durch den Verkehrslärm der in den Ort einfahrenden Fahrzeuge vorbelastet. Gleichzeitig kann diese Nähe zur Ortseinfahrt für eine entsprechende Nutzung auch durchaus von Vorteil sein. Aus diesem Grund ist für dieses Grundstück– neben den o.g. Arbeitsstätten – auch sonstiges nicht störendes Gewerbe zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

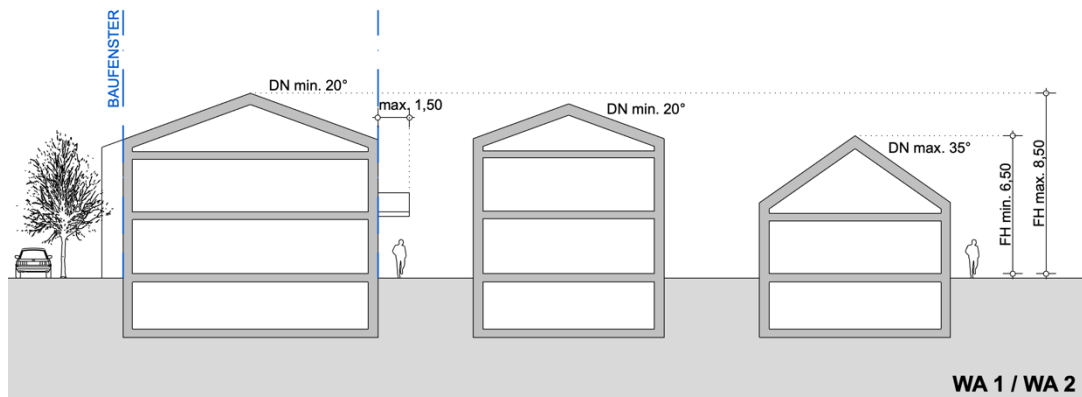
6.2.1 Grundflächenzahl

Im Baugebiet sind unterschiedliche Wohnformen zugelassen und vorgesehen. Gleichzeitig unterscheiden sich die Grundstücke teilweise deutlich hinsichtlich ihrer Größe und Funktion. So sind z.B. Teile der außen liegenden Grundstücke mit einem flächenhaften Pflanzgebot belegt, um eine Eingrünung des neuen Ortsrandes zu erreichen. Diese Fläche ist nur eingeschränkt für Bebauung geeignet, wird aber vollständig in die Berechnung der GRZ einbezogen. Diese unterschiedliche Faktoren machen eine an die Grundstücke angepasste GRZ notwendig. Aus diesem Grund variiert die zulässige Grundflächenzahl zwischen 0,25 und 0,4. Damit wird erreicht, dass z.B. auf den für Einfamilienhäusern

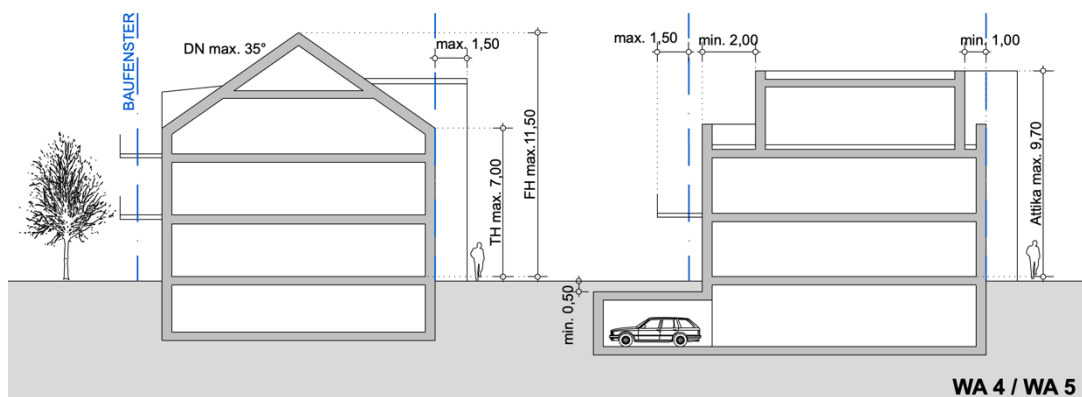
vorgesehenen Grundstücken zwar eine unterschiedliche GRZ festgesetzt ist, die absolute überbaubare Fläche aber in etwa gleich ausfällt.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um möglichst sparsam mit dem wertvollen Grund und Boden umzugehen sind – von den Tinyhäusern abgesehen – Wohnhäuser mit nur einer Wohnebene nicht erwünscht. Ziel ist es, die Wohnfläche auf zwei Ebenen zu verteilen. Diese energieoptimierte Gebäudeform minimiert die Versiegelung des Bodens und erhöht die Wohnqualität durch den Erhalt großer, unversiegelter Gartenflächen. Da je nach Dachform und Gebäudegröße das zweite Geschoss rein rechnerisch unter Umständen kein Vollgeschoss ist, wurde das Ziel nicht mit der Festsetzung von zwei zwingenden Vollgeschossen umgesetzt, sondern mit einer Kombination von minimaler und maximaler Firsthöhe. In Kombination mit den zulässigen Dachneigungen entsteht im Dachraum zwangsläufig immer Wohnfläche, die den Anforderungen der LBO an Aufenthaltsräume entspricht.



Auf den Grundstücken, die für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, soll auch ein drittes Wohngeschoss möglich sein, um eine den großen Grundstücken entsprechende höhere Wohnungsanzahl realisieren zu können. Die zulässige Gebäudehöhe soll aber nicht zu sehr von der der Einfamilienhäuser abweichen. Aus diesem Grund ist das dritte Geschoss nur im Dachraum eines Satteldaches oder als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach zulässig (siehe Punkt 7.1.1).



6.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Um eine eindeutige Beurteilung der Einhaltung der festgesetzte Trauf- und Firsthöhen zu sichern, werden die Bezugspunkte mit der festgesetzten Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe und dem höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt der Oberkante des Dachfirstes oder des oberen Dachabschlusses gewählt.

Die zulässige Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe orientiert sich am Straßenverlauf, um eine dem Geländeverlauf angepasste Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Von der festgesetzten EFH darf geringfügig nach oben und ohne Begrenzung nach unten abgewichen werden. Die großzügige Abweichung nach unten ist insbesondere den Grundstücken im stärker geneigten Hanggelände geschuldet, um auch hier einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Durch die Beachtung der Rückstaubene und/oder der zulässigen Höhe der Abgrabungen wird die Toleranz der EFH auf natürliche Weise begrenzt.

Die zulässige Höhe der Gebäude bezieht sich auch bei Ausführung einer Abweichung auf die festgesetzte EFH, da lediglich die absolute Gebäudehöhe, aus Gründen der Verschattung, nicht überschritten werden soll. Durch diesen Spielraum wird insbesondere bei Gebäuden auf hängigem Gelände auch die Ausführung eines Split-Levels oder die eines dritten Geschosses ermöglicht. Dies begünstigt die Realisierung von Einliegerwohnungen und damit die Umsetzung der angestrebten Einwohnerdichte im Baugebiet.

6.3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

6.3.1 Bauweise

Das Baugebiet "Josefskapelle" ist für unterschiedliche Wohngebäude in offener Bauweise konzipiert. Dies entspricht der üblichen Bebauung in Westhausen. Die individuell bebaubaren Grundstücke mit Gartenanteilen sind überwiegend für Einzelhäuser konzipiert, können aber bei einer geänderten Grundstücksaufteilung auch als Doppel- oder Reihenhäuser ausgeführt werden.

Ein Teil der Grundstücke weist ein Gefälle von bis zu 7% auf. Hier ist vereinzelt eine höhere Lage der Garagen sinnvoll, um barrierefreie Zugänge zu den Wohnhäusern zu ermöglichen.

Üblicherweise wird die zulässige Höhe von Garagen an der Grenze über die Landesbauordnung geregelt. Auf den bewusst immer kleiner geschnittenen Grundstücken, führt dies aber oft zu nicht zielführenden Einschränkungen. Um diese abzumildern, wird für grenzständige Garagen eine abweichende Bauweise ermöglicht, soweit eine bestimmte Höhe und Wandfläche nicht überschritten wird.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster wurden in Abmessung und Lage so gewählt, dass es im Winter zu einer möglichst geringen Verschattung der Gebäude untereinander kommt. Insbesondere die passive Sonnenenergienutzung durch die verglasten Fassadenanteile ist so uneingeschränkt gesichert.

Da die Verschattung in erster Linie durch das Dach des Hauptbaukörpers verursacht wird, ist die Überschreitung des Baufensters mit untergeordneten Bauteilen möglich.

Durch die eingeschränkten Baufenster wird auch erreicht, dass die nicht überbauten Gärten in ihrer Summe zusammenhängende Freiflächen ergeben, die

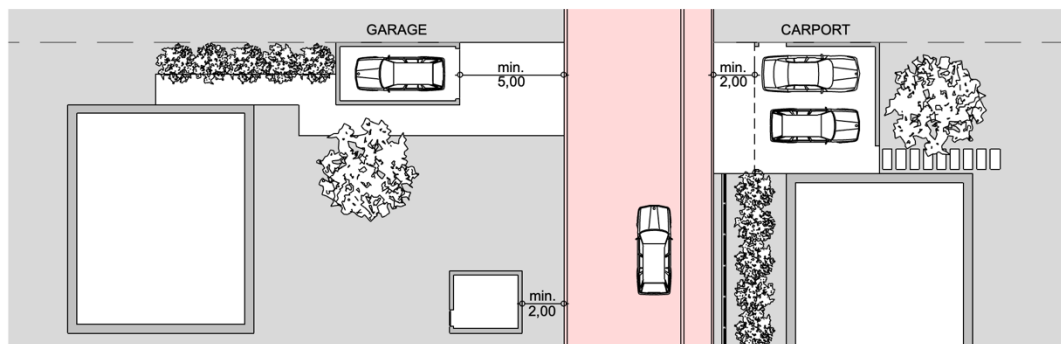
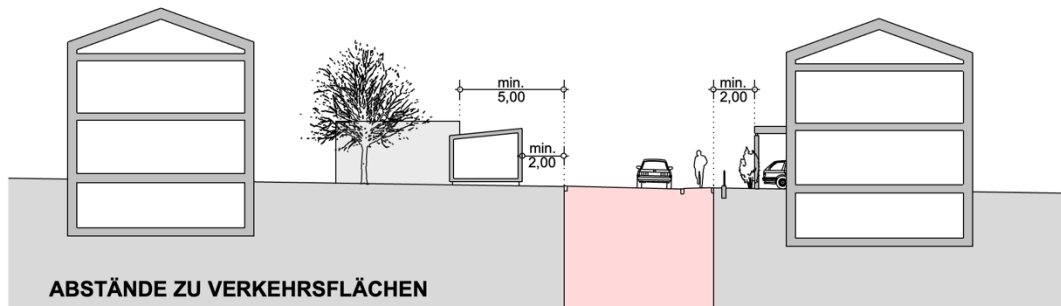
eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen, zu einer hohen Wohnqualität im Baugebiet beitragen und vor allem in heißen Sommern eine bessere Durchlüftung des Wohnquartiers ermöglichen.

Der Abstand der Baufenster zu den Verkehrsflächen wurde so festgelegt, dass auch während der Bauphase, eine Gefährdung des Straßenbaukörpers durch Aushubarbeiten etc. vermieden wird.

6.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen im üblichen Umfang sind auf dem gesamten Grundstück möglich und werden letztlich nur über die zulässige GRZ begrenzt. Mit Gebäuden muss zu öffentlichen Verkehrsflächen allerdings ein Abstand von mind. 2,00 m eingehalten werden. Dadurch wird verhindert, dass das Straßenbauwerk durch zu nah ausgeführte Bauarbeiten beschädigt wird.

Das flächenhafte Pflanzgebot Pf2 liegt im Gewässerrandstreifen des Egelsbaches. Hier sind bauliche Anlagen auf Grund anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.



6.3.4 Stellung baulicher Anlagen

Für den Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, der einen besonderen Augenmerk auf die energetisch optimierte Gebäudeausrichtung legt. Ziel ist eine möglichst umfangreiche passive und aktive Sonnenenergienutzung der zukünftigen Gebäude. Lediglich auf einigen Eckgrundstücken sowie auf Grundstücken, deren Breite in Ost-West-Richtung weniger als 20m und damit weniger Spielraum für die Bebauung aufweist, sind zwei Gebäudeausrichtungen wählbar. Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Stellung der baulichen Anlagen ist auf dieses Konzept abgestimmt und zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung zwingend einzuhalten.

6.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sind auf dem gesamten Grundstück zugelassen. Davon ausgenommen sind lediglich die flächenhaften Pflanzgebote Pf1 und Pf2. Auf diesen soll die durchgehende Eingrünung des Wohngebietes umgesetzt werden.

Die Schaffung einer hohen Wohn- und Freiraumqualität im Baugebiet wird in erster Linie durch hochwertige, zusammenhängende Grünflächen umgesetzt. Dies setzt eine durchgehende Begrünung voraus. Stellplätze innerhalb der Freiflächen schmälern diese Wirkung erheblich. Aus diesem Grund sind maximal 6 Stellplätze je Baugrundstück zulässig. Dies gilt auch dann, wenn mehrere Grundstücke zusammengelegt werden. Alle weiteren notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Dies betrifft insbesondere die Mehrfamilienhäuser. Um die gewünschte Zielsetzung umzusetzen, sind die Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen und derart mit Erdreich zu überdecken, dass auch in Sommermonaten eine durchgehende Begrünung mit Gras, Blumen und Stauden gesichert ist.

Von dieser Regelung ausgenommen ist das Garagenfenster auf dem Grundstück direkt an der Ortszufahrt. Hier dürfen beliebig viele oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze erstellt werden. Diese Fläche ist stärker als der Rest des Baugebietes durch Verkehrslärm der angrenzenden Kreisstraße belastet und deshalb für Wohnbebauung nur bedingt geeignet. Die allein auf diesem Grundstück zulässige Gewerbenutzung benötigt darüber hinaus unter Umständen Besucherstellplätze, die oberirdisch zugänglich sein sollten. Bestenfalls können auf dieser Fläche realisierte Garagen oder Carports sogar eine lärmschützende Wirkung für den nördlichen Teil des Grundstückes erwirken.

Der Mindestabstand von 2,00 m von Carports und den Seitenwänden von Garagen ist dem Schutz des Straßenbaukörpers geschuldet. Die Zufahrt zu geschlossenen Garagen von 5,00 m verhindert, dass Autos während des Auf- oder Zumachens des Garagentores auf der Fahrbahn oder dem Gehweg abgestellt werden.

Zur Durchgrünung des Straßenraumes sind an anderer Stelle straßenbegleitende Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Diese Zielsetzung soll nicht durch mehrere aufeinanderfolgende Stellplätze geschwächt werden. Deshalb ist nach max. 3 Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, der aber auf das Pflanzgebot angerechnet werden darf.

6.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Im Einmündungsbereich der Sammelstraße A in die Dalkinger Straße (K 3319) sind Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 70 m innerorts und 110 m außerorts freizuhalten.

Um die notwendige freie Sicht sicher zu stellen sind die umgrenzten Flächen dauerhaft von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Bebauung ab 80 cm über Straßenniveau freizuhalten.

6.6 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch diese Festsetzung wird die Erschließungsstraße mit allen erforderlichen Stützbauwerken gesichert.

Die notwendige Fläche für die Stützbauwerke wird über die Angabe der Tiefe und Breite ab Oberkante bzw. Hinterkante Bordstein angegeben.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind lediglich in den baulich nicht nutzbaren Bereichen am Egelsbach ausgewiesen. Um diesen zu schützen, sind bauliche Anlagen, ausgenommen bauliche Maßnahmen an der Verdohlung, nicht zulässig.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1 Befestigte Flächen

Um schädliche Auswirkungen auf das Klima durch Versiegelung der Geländeoberfläche zu beschränken und eine weitestgehende Versickerung von Regenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege etc. wasserdurchlässig herzustellen.

6.8.2 Bodenaushub

Die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken möglichst vollständig wieder einzubauen. Der hochwertige Oberboden und der Bodenaushub sind während der Bauzeit getrennt für den Wiedereinbau zu lagern.

6.9 Pflanzgebote

6.9.1 Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1

Mit der Wohnsiedlung "Josefskapelle" wird ein neuer Ortsrand ausgebildet. Eine weitere Entwicklung in Richtung Nordwesten ist nicht geplant und auf Grund der angrenzenden Grünzäsur gemäß Regionalplan auch nicht möglich.

Dieser Ortsrand soll als Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft hin mit Hecken, Büschen und Bäumen begrünt werden. Da dieses Ziel eine Nutzung als private Gartenfläche nicht grundsätzlich ausschließt, wird die Eingrünung nicht innerhalb einer öffentlichen oder privaten Grünfläche, sondern mit Hilfe eines Pflanzgebotes innerhalb einer dafür vorgesehenen Fläche auf den privaten Baugrundstücken umgesetzt.

6.9.2 Flächenhaftes Pflanzgebot im Gewässerrandstreifen – Pf 2

Auf der Nordseite des Egelsbaches soll der Gewässerrandstreifen in einer Tiefe von 5 m langfristig von jeglicher Bebauung und Nutzung freigehalten werden. Dies schließt aber eine Bepflanzung zur Abschirmung des nördlich angrenzenden Baugrundstückes von der Ortseinfahrt nicht aus. Das Pflanzgebot wird auf Grund der ökologischen Besonderheit, durch die Lage am fließenden Gewässer, mit einer verbindlichen Pflanzliste vorgeschrieben.

6.9.3 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

Diese Maßnahme trägt zu einer räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Straßenraumes bei. Da die Wohnstraßen nicht nur Erschließungsaufgaben erfüllen sondern auch Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bewohner sind, wird mit dieser Maßnahme die Wohnqualität des gesamten Ortes verbessert.

6.9.4 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke mit hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen trägt zu einer Durchgrünung des neuen Wohngebietes bei und bietet Lebensraum für Vögel und Insekten.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes

Im Baugebiet "Josefskapelle" werden unterschiedliche Wohnformen realisiert, die sich bezüglich ihrer Abmessungen und auch ihrer Höhe zum Teil deutlich unterscheiden. Um dennoch ein gemeinschaftliches Wohnquartier mit ansprechenden Straßenräumen und einer hohen Aufenthaltsqualität zu erreichen, werden mit den örtlichen Bauvorschriften einige gestalterische Regeln festgelegt, die ein harmonisches Gesamterscheinungsbild umsetzen sollen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachform

Aus oben genannten Gründen sind nur Sattel-, Walm oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Bauteilen, die das Gesamterscheinungsbild nur bedingt beeinflussen, sind auch flacher geneigte Pultdächer oder Flachdächer erlaubt.

Die ähnlichen Dachformen sollen bei der Vielzahl an ausgeführten Baustilen als zusammenführendes Element fungieren und zu einem einheitlichen Straßenbild beitragen.

Die Mehrfamilienhäuser dürfen auch mit Flachdach erstellt werden, da auf diese Weise auch im dritten Geschoss Wohnflächen mit Dachterrassen ausgeführt werden können. Dies entspricht der Zielsetzung auch Miet- oder Eigentumswohnungen mit hoher Freiraumqualität anzubieten. Das dritte Geschoss darf allerdings nur als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit entsprechenden Abständen zu den Außenwänden errichtet werden, um sich insbesondere aus Fußgängerperspektive optisch zurückzunehmen. Ausnahmen sind nur insoweit zulässig, wie diese für eine baulich bzw. technisch sinnvolle Umsetzung notwendig sind.

Die einheitliche Gestaltung der Gesamtanlage auf den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen großen Grundstücken rechtfertigt eine Abweichung von den sonst geforderten einheitlichen Dachformen im Bereich der kleinteiligen Einfamilienhausgrundstücke.

Wird das dritte Geschoss der Mehrfamilienhäuser mit einem Satteldach ausgeführt, sichert die festgesetzte maximale Traufhöhe, die optische Zurücknahme des obersten Geschosses. Diese soll nicht durch eine übermäßige Zahl oder Größe an Dachaufbauten konterkariert werden. Deshalb ist die Gesamtlänge von Gauben und Zwerchgiebeln je Gebäudeseite auf 60% der Gebäudelänge begrenzt.

7.1.2 Dachdeckung

Zur Unterstützung eines gemeinschaftlichen Erscheinungsbildes ist die Art der Dachdeckung für die geneigten Dächer auf Ziegel- oder Betondachsteine beschränkt.

Die Forderung von Dachbegrünungen auf Flachdächern unterstützt eine verzögerte Ableitung der Dachflächenwasser (Pufferung und Verdunstung) zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und eine Reduzierung der Aufheizung des Dachaufbaus.

Zur Nutzung der Sonnenenergie können Dächer mit weiteren Materialien gedeckt werden. Um die passive Energienutzung zu ermöglichen, können z.B. Glasdächer realisiert werden. Für die aktive Nutzung der Sonnenenergie ist der Einsatz von z.B. Photovoltaikanlagen möglich.

7.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

7.2.1 Geländemodellierung

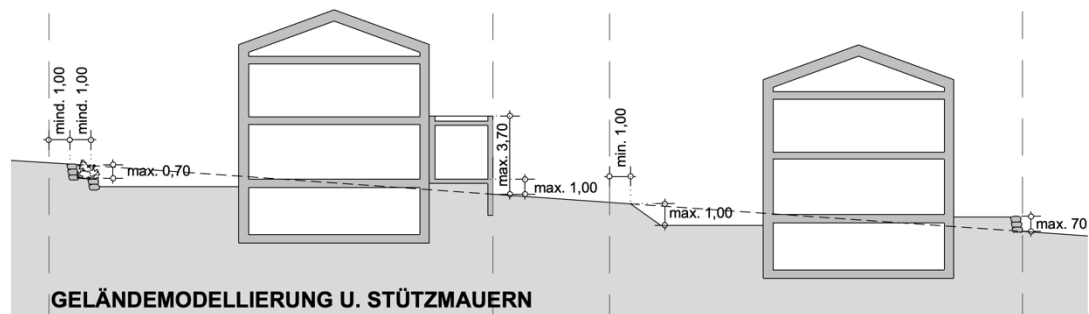
Es sind generell Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,00 m zugelassen. Somit können die Bauherren das Niveau des Grundstückes individuell auf die Erdgeschosseshöhe anpassen.

Um eine individuelle Grundstücksgestaltung zu ermöglichen und dem vorhandenen Gelände Rechnung zu tragen, sind bei Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen Stützmauern bis 0,70 m zugelassen. Auf Grund der topografischen Gegebenheiten werden im Einzelfall höhere Anschüttungen im Bereich der Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten notwendig. Aus diesem Grund darf die Höhe hier bis zu 1,00 m betragen.

Zum Schutz des Straßenbaukörpers und angrenzender baulicher Anlagen auf Nachbargrundstücken müssen Stützmauern zur Abgrabung auf dem eigenen Grundstück einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Außerdem wird damit vermieden, dass es an den Nachbargrenzen zu unerwünscht hohen Versprüngen durch die Kombination von zwei Stützmauern kommt.

Müssen größere Höhenunterschiede überwunden werden, können mehrere Stützmauern hintereinander erstellt werden, die angemessene Abstände aufweisen. Die Flächen zwischen den Stützmauern müssen bepflanzt werden.

Zur Unterstützung eines einheitlichen gemeinsamen Straßenraumes sind Stützmauern nur als trocken versetzte Natursteinmauer zulässig. Stützmauern, die entlang der Grenze zur Sicherung von Garagen- oder Stellplatzzufahrten erstellt werden, müssen den statischen Anforderungen für befahrene Flächen standhalten. Aus diesem Grund sind für diesen Fall auch Stahlbeton-Stützmauern aus Ortbeton oder großformatigen Fertigteilen zulässig.



7.2.2 Einfriedigungen

Zur Unterstützung eines einheitlichen gemeinsamen Straßenraumes sind Einfriedigungen nur als offene Holzzäune oder Hecken zulässig. Innerhalb der Hecken dürfen Drahtzäune eingebaut werden. Das Vorhängen oder Einarbeiten von Kunststofffolien an Zäunen ist nicht zulässig.

Die Begrenzung der Höhe und der Lage der Einfriedigungen entlang der Straßengrenzungsline dient der Sicherung des Straßenbaukörpers und einer Verbesserung des Sichtfeldes bei Ausfahrt eines PKW aus dem Privatgrundstück.

7.3 Regenwasserrückhaltung und -ableitung

Auf den Grundstücken sind Zisternen zur Speicherung und zur gedrosselten Ableitung des Dachwassers vorgeschrieben. Wird diese Zielsetzung durch einen ausreichend hohen Substrataufbau auf Flachdächern umgesetzt, muss diese Fläche

nicht angerechnet werden. Zusätzlich steht jedem Grundstückseigentümer frei, die Zisterne mit einem zusätzlichen Speicherraum für eine private Regenwassernutzung zu errichten. Die Entleerung des gespeicherten Regenwassers ist über eine Drosseleinrichtung an den öffentlichen Kanal abzuleiten.

7.4 Stellplatzverpflichtung

Um die Wohnstraßen nicht durch parkende Autos einzuengen, sind auf den privaten Grundstücken mindestens 2 PKW-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen mit bis zu 60 m² Wohnfläche, ist der Nachweis eines Stellplatzes ausreichend.

Damit diese Forderung zu keiner unnötigen Befestigung des Bodens führt, sind notwendige Stellplätze für jeweils eine Wohnung auch hintereinander auf den Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten zulässig.

8. Hinweise

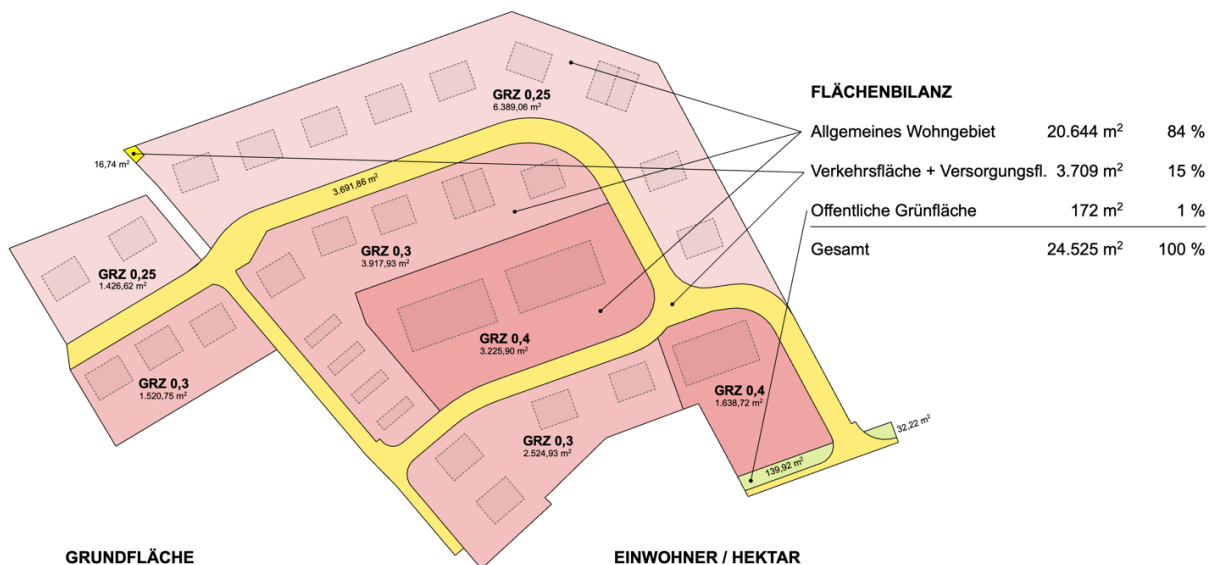
Im Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die den Bauherren und den Planern eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

9. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan "Josefskapelle" umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha mit einem Erschließungsanteil von 15%.

Die Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt 9.998 m².

Bei der geplanten Durchmischung des Wohngebietes mit Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie Tinyhäusern ergibt sich im Geltungsbereich eine rechnerische Einwohnerdichte von 56 EW/ha. Für die Berechnung wurde ein Wert von 2,2 Einwohner je Wohneinheit angesetzt. Lediglich bei den Tinyhäusern wird nur von einem Einwohner ausgegangen. Bei den Einfamilienhäusern wird außerdem anteilig (Faktor 1,3) die Realisierung zusätzlicher Einliegerwohnungen angenommen.



GRUNDFLÄCHE

Verkehrsfläche + Versorgungsfl.		3.709 m ²
Wohngebiet GRZ 0,25	7.816 m ² x 0,25	1.954 m ²
Wohngebiet GRZ 0,3	7.964 m ² x 0,3	2.389 m ²
Wohngebiet GRZ 0,4	4.865 m ² x 0,4	1.946 m ²
Gesamt		9.998 m²

EINWOHNER / HEKTAR

Tiny-Häuser	4 x 1 WE x 1 EW	4 EW
Einfamilienhäuser	21 x 1,3 WE x 2,2 EW	60 EW
Doppelhauseinh.	4 x 1 WE x 2,2 EW	9 EW
Mehrfamilienhäuser	29 WE x 2,2 EW	64 EW
Gesamt		137 EW
Einwohner / Hektar		56 EW/ha