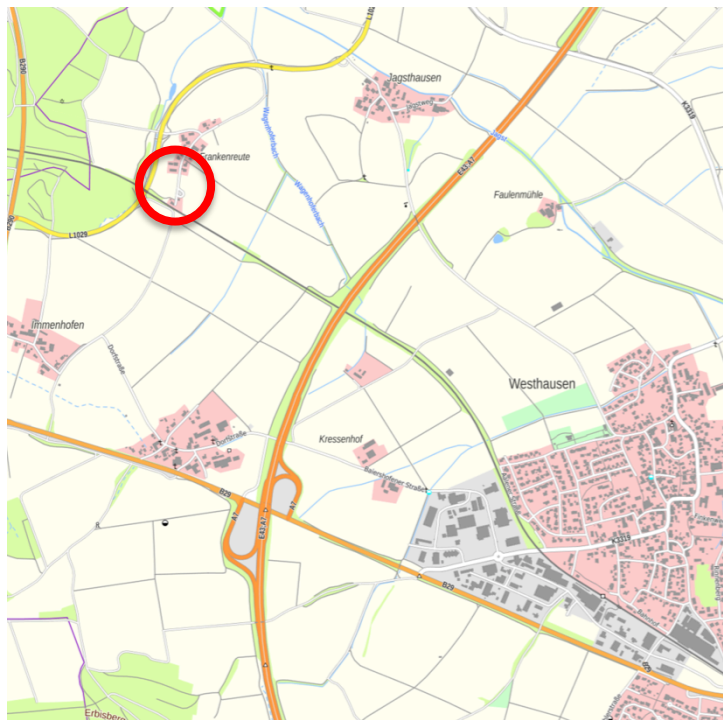


GEMEINDE WESTHAUSEN, OSTALBKREIS TEILORT FRANKENREUTE

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN “BÄUMLESFELD“



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 24.06.2020



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

bloss
architektur

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

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Westhausen liegt im ländlichen Raum des Ostalbkreises, direkt an der A7 Würzburg-Ulm. Westhausen hat derzeit eine Bevölkerungszahl von rund 6.050 Einwohnern. Zur Gemeinde gehören 14 Ortsteile.

Frankenreute ist einer dieser Teilorte.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Standortabwägung

Die Gemeinde Westhausen ist laut Regionalplan 2010 als Unterzentrum (Doppelzentrum mit Lauchheim) an einer Entwicklungsachse eingestuft.

Tatsächlich bewirkt die günstige Lage an 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.

Bereits nach Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses zum BP "Bäumlesfeld" gingen bei der Gemeinde Westhausen in wenigen Tagen 8 Bewerbungen für die geplanten 2 Bauplätze ein.

Nach Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses zum zeitgleich bearbeiteten BP "Hartbuck Ost" gingen bisher 36 Anfragen für 4 Bauplätze ein.

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

Aktuell verfügt die Gemeinde Westhausen über nahezu keine Flächen mehr, die im FNP ausgewiesen und für eine künftige Wohnbaunutzung tatsächlich zur Verfügung stehen.

Die Flächen W1,1, W1,2 und W1,3 am nördlichen und westlichen Ortsrand von Westhausen, mit jeweils einem Hektar oder weniger, sind noch unbebaut und für die Abrundung bzw. Ergänzung vorhandener Wohngebiete in Westhausen vorgesehen, um zumindest einen Teil der anhaltenden Nachfrage direkt in Westhausen abzudecken. Alle drei Flächen sind auf Grund ihrer Lage und Anbindung an den ÖPNV ideal für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken geeignet. Für die Fläche W1,2 wurde zwischenzeitlich auch das Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Vorgesehen ist Wohnbebauung mit einem hohen Anteil an verdichteter Bauweise.

Die Flächen W1,1 und W1,3 konnte die Gemeinde aber bisher – trotz wiederholter Bemühungen – nicht erwerben.

Die Flächen W1,4 und W2,1 sind bereits überplant und die Grundstücke weitestgehend veräußert. Die Planung am Wohngebiet "Reichenbach" (W2,1) hat ergeben, dass das Wohngebiet W2,2, auf Grund der Lärmbelastung durch die Bahntrasse sowie der B29, nur mit großem Aufwand für Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden könnte.

Im Teilort Westerhofen ist die Fläche W3,1, mit einer Größe von 0,6 ha, im FNP für eine zukünftige Wohnnutzung vorgesehen. Diese Grundstücke sind aber auf Grund ihrer Hanglage ohne die südlich angrenzenden Flächen nicht wirtschaftlich zu erschließen. Die für die Erschließung notwendigen privaten Grundstücke können momentan von der Gemeinde nicht erworben werden.

Für Lippach ist im FNP keine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Es sind lediglich Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung eingetragen.

Auch wenn die Ausweisung von Neubaugebieten auf Grund des hohen Bedarfs nicht ganz vermieden werden kann, so ist die Gemeinde Westhausen auf vielfältige Weise darum bemüht den Eingriff in den Außenbereich zu vermeiden oder zumindest zu minimieren.

In regelmäßigen Abständen werden vorhandene Baulücken erhoben, die Eigentümer angeschrieben und dazu aufgefordert, ihre Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. (Baulücken-Bestandsliste siehe "Zusammenfassung der kommunalen Ergebnisse aus der Erhebung vom Frühjahr 2017" von ProRaum Consult, Karlsruhe, einzusehen bei der Gemeinde Westhausen). Die überwiegend privaten Eigentümer der Grundstücke sind aber nur zu einem geringen Anteil bereit diese zu veräußern. Trotzdem konnten zwischen 2014 und 2017 22 Baulücken "abgebaut" werden. Soweit eine Bebauung weiterer Baulücken im Einzelfall zu ermöglichen ist, wird dies natürlich weiterhin forciert und unterstützt.

Des Weiteren werden Maßnahmen zur Verdichtung der bestehenden Bebauung verfolgt. Auch in diesem Jahr sind mehrere Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern in der Planung bzw. Umsetzung. Solche Projekte werden auch in Zukunft unterstützt, können aber auf Grund der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Grundstücke ebenfalls nicht als ausschließliches Wohnangebot umgesetzt werden.

Eine weitere ergänzende Maßnahme zur Deckung der überdurchschnittlich hohen Nachfrage in Westhausen ist die Erschließung von Lücken und Abrundungsflächen, die oft bereits an eine bestehende Erschließung angrenzen und deshalb mit einem verhältnismäßig geringen Eingriff in den Außenbereich realisiert werden können.

Der hier beschriebene Bebauungsplan liegt im Bereich einer solchen Lücke bzw. Abrundungsfläche.

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Ortsteil Frankenreute. Sie wurde der Gemeinde vom Eigentümer angeboten und steht somit sofort zur Verfügung. Zur Sicherung der geordneten Entwicklung Frankenreutes ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Einfügung des Wohngebietes in das bestehende Umfeld regelt.

Die Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt ca. 720 m² und schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

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

Im beschleunigten Verfahren stehen folgende Instrumente zur Verfügung von denen die Gemeinde in diesem Fall Gebrauch macht:

- Vereinfachung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Freistellung von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Keine Geltung des Entwicklungsgebotes – Pflicht zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Keine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (§6 BauGB sowie nach §10 Abs. 2 BauGB)

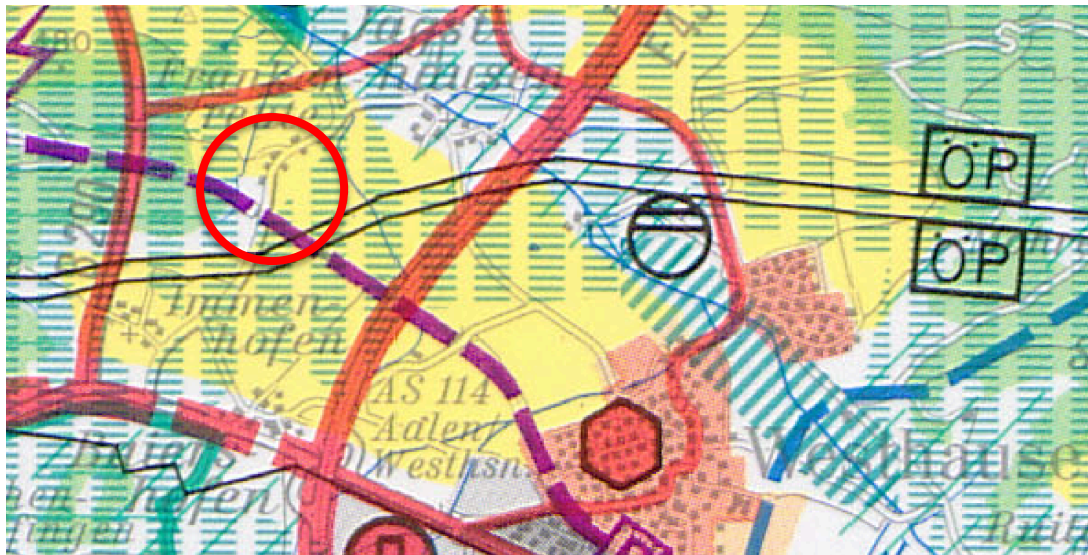
3. Überörtliche Planung und Raumordnung, weitere Fachplanungen

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 „Bäumlesfeld“ innerhalb eines „Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz“ (Pl. S. 3.2.2) liegt.

Im räumlichen Zusammenhang betrachtet weist die geplante Bebauung eine sehr geringe Flächengröße, verglichen mit der Gesamtfläche des schutzbedürftigen Bereiches, auf. Im Unterschied zu vergleichbaren potenziellen Wohnbauflächen besteht die Erschließung der Bauplätze bereits und für die Erschließung sind keine zusätzlichen Flächen erforderlich. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche. Mit der geplanten Bebauung wird eine Baulücke geschlossen.

Der Landwirt, der auch Eigentümer des Grundstückes ist, hat die Fläche der Gemeinde von sich aus angeboten. Sie ist für seine landwirtschaftliche Tätigkeit entbehrlich und darüber hinaus auf Grund des Zuschnitts nur bedingt mit großen landwirtschaftlichen Maschinen bearbeitbar.

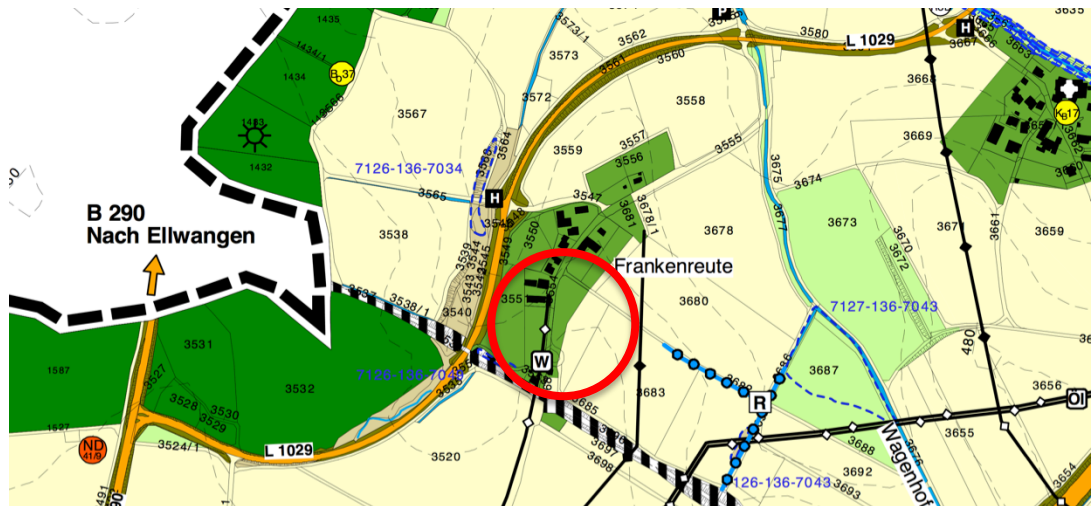


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010, Regionalverband Ostwürttemberg

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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

Im FNP (2008) ist der Planbereich als Grünfläche (Weiler) dargestellt.



Auszug aus dem FNP des GVWV Kapfenburg, Stand 26.11.2007

3.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind durch den Planbereich "Bäumlesfeld" nicht betroffen.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Für den Teilort Frankenreute gibt es keine Bebauungspläne.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Lage

Der Teilort Frankenreute liegt etwa 2,5 km nordwestlich von Westhausen (Luftlinie bis Ortskern Westhausen).

Das Plangebiet „Bäumlesfeld“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Frankenreute.

Der höchste Punkt des Gebietes mit knapp über 481 m über NN liegt in der südöstlichen Ecke. Von dort fällt das Gelände mit einem Gefälle von ca. 3% Richtung Norden.



Blick von Norden auf das Plangebiet, Foto: bloss architektur, 11.12.2019

4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,16 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Osten durch die freie Landschaft mit Ackerflächen,
- im Westen durch die vorhandene Erschließungsstraße (Ortsdurchfahrt) und daran anschließend eine Streuobstwiese
- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung in Frankenreute
- im Süden durch eine Wendeschleife der vorhandenen Erschließungsstraße

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke:

Teilfläche des Flst. Nr.: 3683

4.3 Nutzungen im Plangebiet

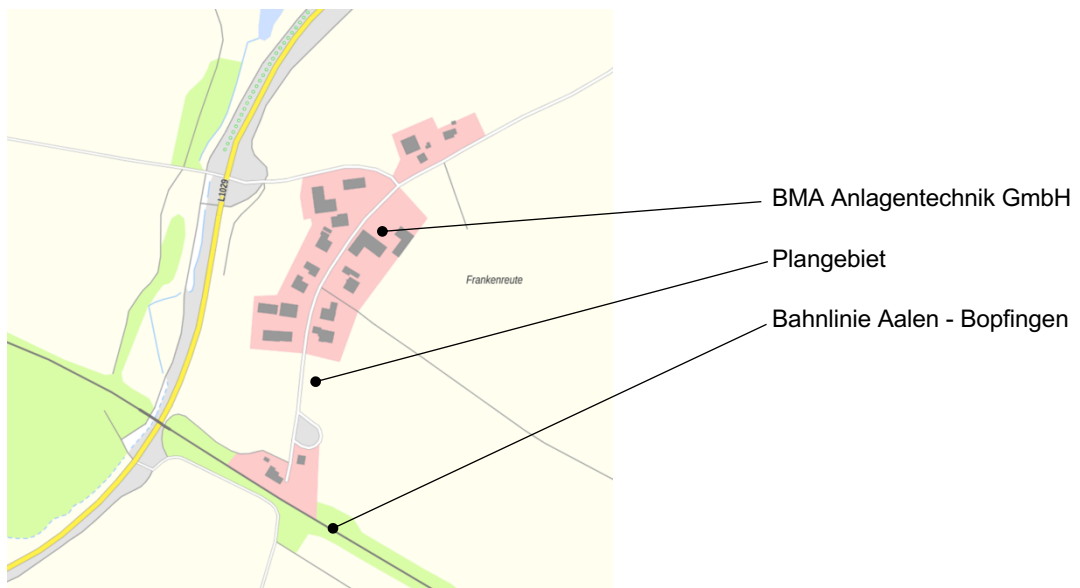
Innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Der Teilort Frankenreute besteht aus nur wenigen Wohnhäusern, Scheunen und einem Gewerbebetrieb (BMA Anlagentechnik GmbH (Heizung-Lüftung-Sanitär))
Alle infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im Hauptort Westhausen.

Frankenreute ist weitläufig von landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben.

Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 80 m Entfernung die Bahnlinie Aalen-Bopfingen.



4.5 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation.

Im Geltungsbereich sind Pseudogley-Parabraunerde und pseudovergleyte Parabraunerde aus umgelagertem Lösslehm über Goldshöfer Sande mit einer mittleren bis hohen natürlichen Fruchtbarkeit vorhanden.

4.5.1 Altlasten

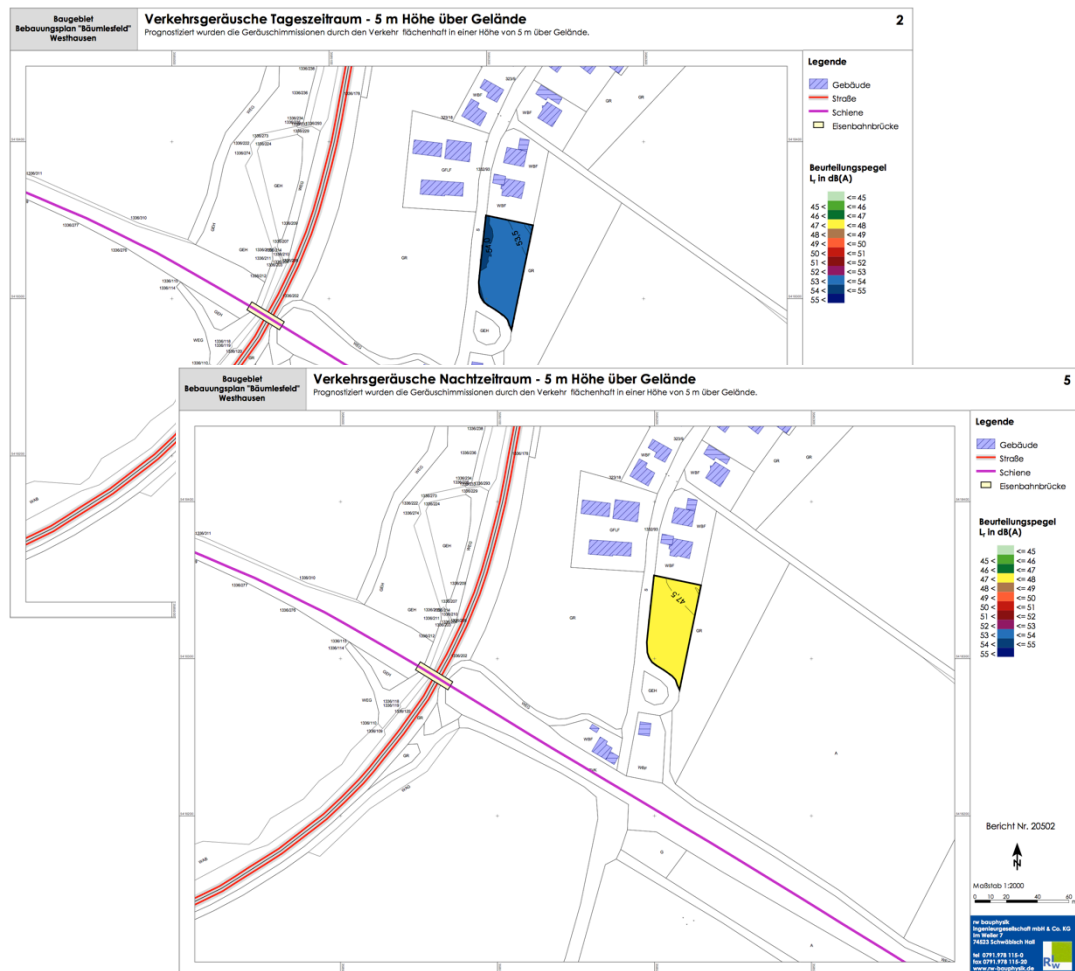
Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.6 Immissionen

Südlich des Plangebietes verläuft mit Abstand von ca. 80 m die Bahnlinie Aalen – Bopfingen. Mit ca. 640 m Abstand verläuft die L 1029 westlich und mit ca. 800 m Abstand die BAB 7 östlich des Plangebietes.

Da hier mit Immissionen in das Plangebiet gerechnet werden muss, wurde noch vor der Planung eine Geräuschimmissionsprognose erstellt.

Diese ergab, dass die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber eingehalten, aber nachts um 3 dB(A) überschritten werden. Angesichts dieser geringfügigen Überschreitung ist das Plangebiet aus gutachterlicher Sicht zu Wohnzwecken geeignet. Sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig bzw. nicht verhältnismäßig. In den Textlichen Festsetzungen wird aber auf die Vorteile einer zentralen Lüftungsanlage oder Schalldämmlüfter in den Fenster-rahmen hingewiesen.



Das Gutachterbüro schreibt hierzu:

Zur Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 [2] für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Höhe von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten; die prognostizierten Beurteilungspegel im Plangebiet liegen bei rund 54 dB(A).

Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) im Plangebiet um rund 3 dB(A) überschritten.

Da die nächtliche Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts nur geringfügig ausfällt (weniger als 5 dB(A)) und die nächtliche Geräuschbelastung deutlich unterhalb des als gesundheitsgefährdend geltenden Pegelbereichs von 60 dB(A) liegt, ist das Plangebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geeignet.

Aktive Schallschutzvorkehrungen (Bau einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls) sind aufgrund der geringen Pegelüberschreitung und der örtlichen Gegebenheiten aus gutachterlicher Sicht nicht verhältnismäßig.

Auch passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden innerhalb des Plangebiets (Einbau von Schallschutzfenstern) sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich, da die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 [8] für die im Plangebiet vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel bereits durch heute übliche Bauweisen bzw. verwendete Bauteile erfüllt werden.

Da die Geräuschbelastung im Plangebiet zur Nachtzeit über 45 dB(A) liegt, sollten jedoch in Elternschlaf- und Kinderzimmern fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmlüfter in den Fensterrahmen oder in den Außenwänden vorgesehen werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind bei der Gemeinde einzusehen.

4.7 Erschließung

Die Fläche des künftigen Wohngebietes ist bereits über die westlich verlaufende Ortsdurchfahrtstraße erschlossen und über diese an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

4.7.1 Ver- und Entsorgung

Frankenreute wird im Mischsystem entwässert.

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

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Planerisches Leitbild ist die Ergänzung bestehender Wohnbebauung zur Ausbildung eines neuen geordneten Ortsrandes.

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

- Deckung des Bedarfs an neuen Baugrundstücken in Frankenreute;
- Nutzung der vorhandenen und bisher nicht vollständig genutzten Erschliessungsstraße;
- Ausformung eines durchgrünten Siedlungsrandes;
- Förderung energetisch optimierter Gebäude sowie passiver Sonnenergienutzung.

5.2 Bebauungskonzept

Aufgrund anhaltender Nachfrage nach Bauplätzen und dem damit verbundenen hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt, ist Westhausen darum bemüht in erster Linie alle zur Verfügung stehenden Lücken und Abrundungsflächen einer Bebauung zuzuführen, um Eingriffe in die freie Landschaft zu minimieren.

Alle Gebäude in Frankenreute werden über eine Straße erschlossen. Diese Ortsdurchfahrt endet am südlichen Ende, kurz vor der Bahnlinie, mit einer Wendeschleife. Daran anschließend befindet sich noch ein weiteres Wohnhaus mit einigen Nebengebäuden. Der Geltungsbereich liegt zwar aus bauplanerischer Sicht im Außenbereich, schließt im Grunde aber lediglich die Lücke zwischen dem bisher isoliert stehenden Wohnhaus an der Wendeschleife und der restlichen Bebauung in Frankenreute.



Vorentwurf, bloss architektur

Die Grundstücke sind für Bewohner konzipiert, die sich bewusst für das Wohnen in sehr ländlicher Umgebung entscheiden und z.B. einen großen Nutzgarten anlegen möchten. Die Grundstücksgrößen sowie das zulässige Maß der Bebauung orientiert sich deshalb am Bestand in Frankenreute. Eine verdichtete Bauweise wurde über die Festsetzungen nicht forciert, da die Gemeinde Westhausen eine Erhöhung der Bewohnerzahl insbesondere dort fördern möchte, wo kurze Wege

zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen und ÖPNV (Bus und Bahn) vorhanden sind. Jedes Jahr werden mehrere Bauvorhaben zur Nachverdichtung im Ortskern umgesetzt, die eine Siedlungsdichte von 100-200 EW/ha aufweisen. Bei neuen Baugebieten wird auf einen hohen Anteil an verdichteter Bauweise geachtet.

Da die Zahl der Wohnungen im Plangebiet aber nicht begrenzt ist, können auch Wohnhäuser mit mehreren Wohneinheiten realisiert werden. Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern beläuft sich die Einwohnerdichte für den Geltungsbereich rechnerisch auf 38 EW/ha.

Mit der Überbauung der betreffenden Grundstücke wird geringfügig in den "Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz" (laut Regionalplan) eingegriffen, der Flächenverbrauch wird aber durch die Nutzung der vorhandenen Erschließung minimiert und fällt im Vergleich zu üblichen Neubaugebieten deutlich geringer aus.

5.3 Erschließungskonzept

Die zwei geplanten Einfamilienhausgrundstücke werden über die vorhandene Ortsdurchfahrt erschlossen. Die Straße weist eine Breite von ca. 5,00 m auf. Ein Gehweg ist nicht gesondert ausgewiesen. Da es sich um eine "Sackgasse" ohne nennenswerten Verkehr handelt, ist dieser Ausbaustandart angemessen.

5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die gesamte Ver- und Entsorgung erfolgt über die Infrastruktur der vorhandenen Wohnbebauung mit Anschluss in die Ortsstraße "Frankenreute".

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird, müssen für das Plangebiet keine Ausgleichsflächen angelegt werden. Der Geltungsbereich ist auch zu klein, um z.B. private oder öffentliche Grünflächen zu integrieren. Dennoch werden mit Baumpflanzgeboten Maßnahmen ergriffen, die einen Beitrag zur Wohnqualität in der Wohnstraße sowie zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes leisten.

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Angesichts der klaren Zielsetzung hier zwei Bauplätze für Einfamilienhäuser zu schaffen, wird das Baugebiet "Bäumlesfeld" als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen, soll das Gebiet dem Wohnen dienen, ohne die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) entsprechend § 1 (6) BauNVO zuzulassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Um der Belange von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Unter entsprechender Anrechnung der Garagen, Stellplätze und Zufahrten kann so gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ein An-

teil von 45% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies ist angesichts der Grundstücksgrößen ausreichend bemessen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,6 ermöglicht den Bau von Wohnhäusern mit zwei vollwertigen Geschossen. Durch die Realisierung solcher kompakter Gebäudeformen wird die Versiegelung des Bodens minimiert und die Wohnqualität durch den Erhalt großer, unversiegelter Gartenflächen erhöht.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe sind somit zwei Geschosse ohne beeinträchtigende Dachschrägen möglich. Diese optimale Ausnutzung der Wohnfläche ermöglicht den Bau von Wohnhäusern mit energetisch optimierten Gebäudevolumen.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen von max. 7,80 m ermöglicht in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung den Bau kompakter Gebäudevolumen, die zu einer flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke beitragen.

Um eine eindeutige Beurteilung der Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe zu sichern, werden die Bezugspunkte mit der Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Oberkante des Dachfirstes oder des oberen Dachab schlusses gewählt.

Die zulässige Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe wird mit $\pm 0,00$ m bis $+0,30$ m über dem vorhandenen Straßenniveau festgelegt, um unnötige Geländebewegungen auf den ebenen Grundstücken zu vermeiden.

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

6.3.1 Bauweise

Auf Grund der Nachfrage nach individueller Hausbebauung, ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster wurden mit so viel Abstand zu den Verkehrsflächen wie nötig festgelegt, um auch während der Bauphase, eine Gefährdung des Straßenbaukörpers durch Aushubarbeiten etc. zu minimieren.

Auf der Ostseite wurde die Baugrenze in Verlängerung der nördlich gelegenen Bestandsbebauung festgesetzt. So soll sicher gestellt werden, dass mit der ergänzenden Bebauung tatsächlich die vorhandene Lücke geschlossen wird und sich die Bebauung nicht weiter Richtung Osten ausbreitet.

6.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Um die individuelle Nutzung der Grundstücke im ländlichen Umfeld nicht unnötig einzuschränken, sind Nebenanlagen, die der Nutzung im Wohngebiet dienen und die im Sinne des § 50 LBO nicht genehmigungspflichtig sind, auch außerhalb des Baufensters zulässig. Davon ausgenommen ist der Vorgartenbereich zwischen Straße und Baufenster, da dieser gärtnerisch angelegt werden soll. Dadurch wird

auch verhindert, dass das Straßenbauwerk durch zu nah ausgeführte Bauarbeiten beschädigt wird.

Vorrangiges Ziel aber ist es zu gewährleisten, dass die aus den Grundstücken ausfahrenden Autos freie Sicht haben und dass es zu keiner Gefährdung spielender Kinder kommt.

6.3.4 Stellung baulicher Anlagen

Für den Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Stellung der baulichen Anlagen ist auf dieses Konzept abgestimmt, um die gewünschte städtebauliche Einheit zu erreichen. Die energetisch optimierte Ausrichtung der Häuser hatte hierbei Priorität.

6.4 **Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen und Carports müssen innerhalb des Baufensters und der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports gebaut werden. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedigungen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll sicher gestellt werden, dass der Vorgartenbereich unbebaut verbleibt.

6.5 **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.

6.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

6.6.1 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.

6.7 **Pflanzgebote**

6.7.1 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.

6.7.2 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.

Die Festsetzung der Baumstandorte entlang der äußeren Gebietsgrenze bewirkt, dass die private Bepflanzung gleichzeitig auch die Eingrünung des neuen Ortsrandes sichert.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Westhausen möchte das Maß an Festsetzungen, unter Berücksichtigung der baurechtlichen Anforderungen, auf das Notwendigste und Erforderliche reduzieren. Die Häufigkeit der Abweichungen oder Überschreitungen von Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hat dazu geführt, dass ein Festsetzungskatalog entstand, der den Bauherren einen angemessenen Gestaltungsspielraum ermöglicht.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachform

Aus dem o.g. Grund sind für Haupt- und Nebengebäude verschiedene Dachformen und auch Dacheindeckungen zugelassen. Gebäude können mit Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Zeltdach ausgeführt werden. Lediglich Flachdächer sind ausgenommen, da diese im ländlich geprägten Umfeld von Frankenreute einen Fremdkörper darstellen würden. Die Dachneigung für Satteldach, Walmdach, Pultdach und Zeltdach wird auf max. 38° beschränkt. Die städtebauliche Leitidee, eine zeitgemäße Wohnsiedlung mit kompakten Gebäudeformen zu realisieren, wird durch die Zulassung von verschiedenen Dachformen im Rahmen der zweigeschossigen Bebauung, umgesetzt. Vor allem wird den Bauherren ermöglicht, ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen unter einem flach geneigten Dach zu errichten, um somit eine energetisch optimierte Gebäudeform in kostengünstiger Bauweise zu realisieren.

7.1.2 Dachdeckung

Die Art der Dachdeckung für Dächer unter 18° Dachneigung wird nicht auf Ziegel oder Betondachsteine eingeschränkt, um eine optimal technische Lösung für die Dachdeckung der flachgeneigten Dachformen zuzulassen.

Die Zulassung von Dachbegrünungen dient dem naturrechtlichen Ausgleich und bewirkt, dass das Dachflächenwasser mit Verzögerung (Pufferung und Verdunstung) abgeleitet wird.

Zur Nutzung der Sonnenenergie können Dächer mit anderen Materialien gedeckt werden. Um die passive Energienutzung zu ermöglichen, können z.B. Glasdächer realisiert werden. Für die aktive Nutzung der Sonneneinstrahlung 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 Erdgeschosshöhe anpassen.

Um eine individuelle Grundstücksgestaltung zu ermöglichen, sind bei Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen Stützmauern bis 0,50 m zugelassen.

Bei Abgrabungen entlang der Grenzen muss ein Böschungswinkel von 1:2 (27°) eingehalten werden. Stützmauern in diesem Bereich sind nicht zulässig. Damit wird sicher gestellt, dass die Gründung höher gelegener Gebäude bzw. des Straßenbaukörpers nicht gefährdet wird.

7.2.2 Gestaltung der Vorgärten

Um dem ländlichen Wohnumfeld, vor allem aber dem Schutz heimischer Pflanzen und Tiere Rechnung zu tragen, ist das Anlegen sogenannter "Steingärten" mit großflächigen Pflasterungen oder Schotterflächen nicht zugelassen. Die o.g. Ausführungen weisen viele Merkmale einer versiegelten Fläche auf. So werden insbesondere die Schotterflächen oft mit einer wasserdichten Folie unterlegt, um unerwünschte Pflanzen zu verhindern. Vor allem aber heizt sich die Oberfläche im Sommer stark auf. Dies belastet das lokale Kleinklima in der Wohnsiedlung und behindert – auch bei nicht vorhandener Folie – das Pflanzenwachstum und damit die Lebensgrundlage vieler Tiere, insbesondere Insekten. Die Versiegelung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen soll auf das Notwendigste reduziert werden.

7.2.3 Einfriedigungen

Für die Einfriedigungen sind verschiedene Gestaltungen möglich. Mauern sowie Maschendrahtzäune ohne vorgesezte Bepflanzung sind aber nicht zugelassen. Diese Art der Einfriedigung würde dem Wohncharakter der Siedlung und dem städtebaulichen Ziel einer durchgrünter Wohnsiedlung widersprechen. Die Begrenzung der Höhe und der Lage der Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dient der Sicherung 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. Zusätzlich steht jedem Grundstückseigentümer frei, die Zisterne mit einem zusätzlichen Speicherraum für eine Regenwassernutzung zu errichten. Die Entleerung des gespeicherten Regenwassers ist über eine Drosseleinrichtung an den öffentlichen Kanal abzuleiten.

7.4 **Stellplatzverpflichtung, Garagen-/Carpportzufahrten**

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.

Aus diesem Grund müssen Garagen den dafür notwendigen Stauraum von 5 m Tiefe ab Straßen- bzw. Gehwegbegrenzungslinie vorweisen.

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 "Bäumlesfeld" umfasst eine Fläche von ca. 0,16 ha.

