

Bebauungsplan “Weilerbergäcker”

Planbereich 14.14 in Nürtingen-Raidwangen

Begründung

vom 11.06.2008

Satzung

Inhaltsverzeichnis

A	Verfahren	3
B	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.1	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans	3
1.2	Ziele und Zweck der Planung	3
2.	Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen	4
2.1	Bebauungsplanung	4
2.2	Flächennutzungsplanung	4
2.3	Regionalplanung	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Lage, Größe und Geltungsbereich	4
3.2	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur	5
3.3	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	5
4.	Erschließung	5
4.1	Individualverkehr	5
4.2	Öffentlicher Nahverkehr	5
5.	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	6
5.1	Landschaftsschutzgebiete	6
5.2	Kulturdenkmale	6
6.	Bestandsschutz	6
C	Planinhalt	7
1.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3	Größe der Grundfläche der Gebäude	8
1.4	Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke	8
1.5	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	8
1.6	Anzahl der Geschosse	8
1.7	Höhe der baulichen Anlagen	8
1.8	Nebenanlagen - § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO	8
1.9	Garagen und Stellplätze - § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (6) BauNVO	9
1.10	Versorgungsleitungen - § 9 (1) 13 BauGB	9
1.11	Grünordnung	9
1.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 74 LBO	10
2.	Städtebauliche Kenndaten	11
2.1	Flächenbilanz	11
3.	Ver- und Entsorgung	11
D	Umweltbericht	11
E	Maßnahmen zur Verwirklichung	11
1.	Kosten und Finanzierung	11
2.	Bodenordnende Maßnahmen	12
F	Gesetzliche Grundlagen und Normen	12

A Verfahren

Der Bebauungsplan „Weilerbergäcker“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am	17.02.2004
Erneute Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB und Planinhalt beschlossen am	02.10.2007
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	05.11. - 23.11.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	24.10. - 16.11.2007
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am	12.02.1008
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB für einen Monat ab dem	03.03. - 02.04.2008
Formelle Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB für einen Monats ab dem	22.02. - 02.04.2008
Vorberatung Satzungsbeschluss am	08.07.2008
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	15.07.2008
In Kraft gesetzt gem. § 10 BauGB durch Bekanntmachung am	18.07.2008

B Planungsgegenstand

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weilerbergäcker“ gemäß § 1 Abs.3 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Die Inhalte des Bebauungsplanes verfolgen eine nachhaltige Stadtentwicklung nach dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Flächen im Plangebiet liegen im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich, die Ermöglichung ihrer Bebauung ist städtebaulich und ökologisch sinnvoll.
- Für das Plangebiet bestehen bisher keine verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, damit private Interessen der Grundstücksverwertung in eine geordnete städtebaulichen Entwicklung integriert werden können.
- Des weiteren ist im Plangebiet die rechtlich eindeutige Regelung und Ordnung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzungen notwendig, um deren Verträglichkeit mit der bestehenden Bausubstanz im Umfeld sicherzustellen und die sich aus der räumlichen Lage am Siedlungsrand ableitenden städtebaulichen Anforderungen zu berücksichtigen.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Zielsetzung der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da durch die Differenzierung der zulässigen Nutzungen die Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen sichergestellt wird

- gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Raidwangen
- gemäß § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, wobei der Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters beabsichtigt ist.
- gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, da die vorgesehene teilweise Nachverdichtung Bauflächen im Innenbereich schafft und so einem sparsamen Umgang mit Boden entspricht

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie Vermessung, Erschließung und letztendlich die Bebauung von bislang unbebauten Bauflächen.

2. Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

2.1 Bebauungsplanung

Gegenwärtige Rechtsgrundlagen für die Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet „Weilerbergäcker“ sind § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und die Darstellung der Bodennutzung im Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen (rechtskräftig seit 07.04.2000) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

2.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Stuttgart (rechtsverbindlich seit 01.03.1999) ist das Plangebiet nachrichtlich übernommen als bestehende Siedlung dargestellt. Darüber hinaus sind für diesen Bereich keine regionalplanerischen Vorgaben dargestellt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Gebiet „Weilerbergäcker“ liegt am nördlichen Ortsrand von Raidwangen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,98 ha und wird gemäß § 9 Abs.7 BauGB durch folgende Flurstücke begrenzt:

im Norden	Nrn. 296 (Feldweg), 198 (Feldweg)
im Osten	Nr. 200 (Weilerbergstraße)
im Süden	Nrn. 188 (Friedhof), 191, 22 (Bergstraße)
im Westen	Nrn. 5, 318 (Feldweg) 293, 294

3.2 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur

Im Plangebiet bestehen einige Wohngebäude mit ländlich geprägten Charakter. Die nicht bebauten Flächen werden überwiegend als Gartenland genutzt.

3.3 Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Das Plangebiet wird im Westen und Norden vom Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Norden grenzt nach einem Feldweg das Landschaftsschutzgebiet „Gebiete um Nürtingen, Neckarhausen und Raidwangen“ (rechtskräftig seit 25.11.1983) an. Im Osten schließt ein Wohngebiet mit kleinteiligen Siedlungsstrukturen an, das durch den Bebauungsplan „Heiligenäcker-Löhlesäcker“ überplant ist; im Süden befindet sich ebenfalls Wohnbebauung sowie der Friedhof von Raidwangen.

4. Erschließung

4.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße, die Friedhofstraße und die Weilerbergstraße. Für die Friedhofsstraße ist eine Verbreiterung vorgesehen, um zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten für Friedhofsbesucher anbieten zu können und um die Leichtigkeit und Sicherheit des fließenden Verkehrs in allen Abschnitten der Fahrbahn zu gewährleisten.

Intern wird das Gebiet über eine Stichstraße erschlossen, die als eine von der Bergstraße abzweigende öffentliche Wohnstraße mit ca. 50m Länge und einem Straßenquerschnitt von 4,50 m ausgebaut wird. Die sparsame Bemessung dieses Erschließungselements ist aufgrund der reduzierten Flächenversiegelung nicht nur ökologisch sondern durch den geringeren Kostenaufwand auch wirtschaftlich sinnvoll.

Um im Bedarfsfall für Feuerwehrfahrzeuge eine problemlose Erreichbarkeit der an der Stichstraße anliegenden Grundstücke zu gewährleisten, ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Auf dieser dürfen keine baulichen Anlagen und Einfriedungen errichtet und keine Anpflanzungen höher als 30 cm vorgenommen werden. Die Abgrenzung der freizuhaltenden Fläche bemisst sich an einem – für alle gängigen Fahrzeugtypen ausreichenden Außenkurvenradius von $r = 11,80\text{m}$ und erfüllt so die Anforderungen des Brandschutz- und Feuerlöschwesens.

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist über das Netz der bestehenden Buslinien gesichert. Die nächsten Haltestelle mit regelmäßiger Bedienung befinden sich an der Talstraße im Bereich der Grundschule Raidwangen. Die fußläufige Entfernung zwischen dem Plangebiet und dieser ÖPNV-Haltestelle beträgt ca. 530 m.

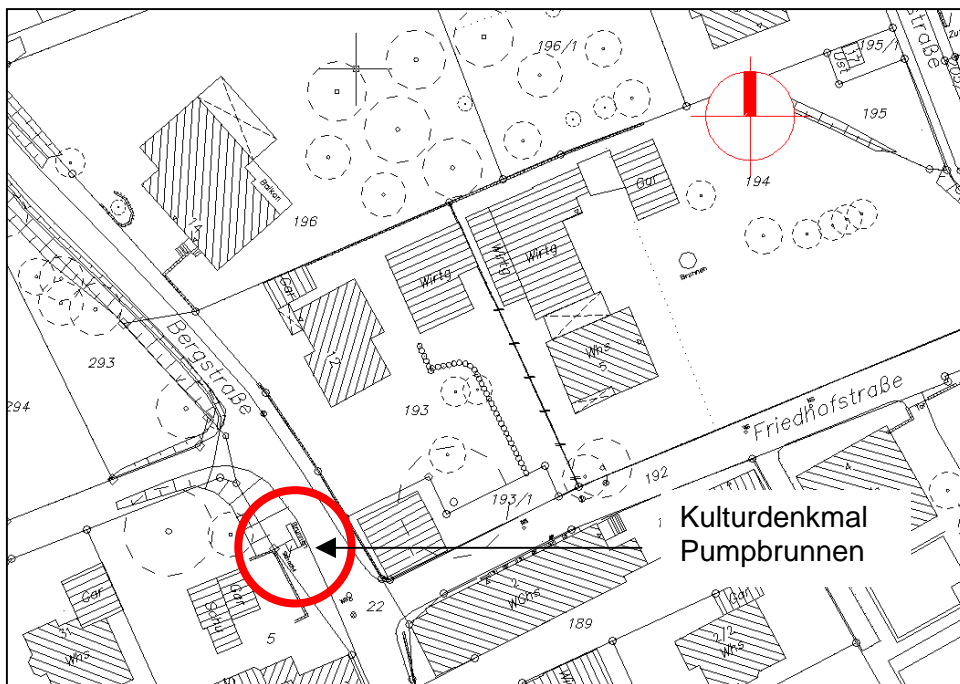
5. Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

5.1 Landschaftsschutzgebiete

Im Norden liegt das Landschaftsschutzgebiet „Gebiete um Nürtingen, Neckarhausen und Raidwangen“ (rechtskräftig seit 25.11.1983).

5.2 Kulturdenkmale

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal. Es handelt sich dabei um einen Pumpbrunnen aus dem 19. Jahrhundert mit einem gusseisernem Brunnenstock, einem ornamentierten Brunnenrohr und einem Steintrog. Der Brunnen ist ein Zeugnis der früheren Wasserversorgung, der auch für das historische Straßen- bzw. Ortsbild Bedeutung hat. An dessen Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen (z.B. volkskundlichen und technikgeschichtlichen) sowie heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.



Auszug aus dem Lageplan

6. Bestandsschutz

Im Plangebiet besteht auf dem Flurstück Nr. 193 gegenwärtig eine gewerbliche Nutzung (Landmaschinenhandel mit angeschlossener Werkstatt), die nicht dem Katalog der zulässigen Nutzungen eines ALLGEMEINEN WOHNGBIETES entspricht. Das heißt, der Betrieb ist weder aufgrund seines Typs noch aufgrund seines Störgrades im Plangebiet zulässig. Jedoch besitzt er passiven Bestandsschutz, so dass der Gewerbetreibende seinen Betrieb weiter führen kann. Der passive Bestandsschutz gewährleistet keinen Anspruch auf Genehmigung von Folgemaßnahmen (z.B. Erweiterungsbauten) und endet mit der Beseitigung oder Aufgabe des Betriebes aus anderen Gründen (z.B. Feuer). In solchen Fällen würde sich der passive Bestandsschutz grundsätzlich nicht auf die Erstellung eines Ersatzanlage erstrecken.

C Planinhalt

1. Begründung der einzelnen Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Dem vorhandenen Gebietscharakter in der Umgebung entsprechend und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend, wird das Plangebiet als ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Baugebiet sind, bezugnehmend auf die vorhandene Gebietsstruktur und Grundstücksnutzungen, die gemäß BauNVO im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET zulässigen bzw. ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten differenziert.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Städtebaulich begründet wird der Ausschluss der o.g. Nutzungen mit der Absicht, konfliktträchtige Nutzungen auszuschließen und der räumlichen Lage des Plangebiets – am Siedlungsrand in topografischer Hanglage – gerecht zu werden. Gewünscht sind dort kleinteilige Baustrukturen, um einen unaufdringlichen Übergang der Bebauung zur freien Landschaft zu schaffen. Des weiteren ist es städtebauliches Ziel, insbesondere Wohnbauflächen für den Eigenbedarf auszuweisen. Und die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme innerhalb des relativ kleinen Wohngebietes einen Großteil der Flächen für eine Wohnnutzung entziehen. Da die ausgeschlossenen Nutzungen in anderen Bereichen der Stadt möglich oder vorhanden sind, ist die Differenzierung im Gebiet „Weilerbergäcker“ städtebaulich vertretbar.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind abgeleitet aus der Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen und daran angrenzenden Bebauung sowie der gewünschten städtebaulichen Situation in diesem Bereich.

Die im ganzen Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht eine Bebauung der Grundstücke, die sowohl den heutigen Ansprüchen an Wohnraum entspricht als auch die gewünschte aufgelockerte Bebauungsstruktur am Siedlungsrand gewährleistet.

1.3 Größe der Grundfläche der Gebäude

Die Begrenzung der Länge von Gebäudeseiten (Einzelhaus max. 15,00 m, Doppelhaus-
hälfte max. 7,50 m) wird festgesetzt, um an dieser städtebaulich sensiblen Lage (Sied-
lungsrand) überdimensionierte Kubaturen ausschließen zu können. Des weiteren ist diese
Vorgabe Basis dafür, dass sich die neu errichteten Gebäude in die vorhandene Sied-
lungsstruktur einfügen.

1.4 Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke

Im Plangebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22
Abs.4 BauNVO), um die gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauungsstruktur am Siedlungs-
rand von Raidwangen zu erhalten. Aus dem selben Grund sind im Plangebiet Einzelhäu-
ser erst ab einer Grundstücksgröße von 400 m² zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB). Diese
Festsetzung wirkt einer unerwünschten Verdichtung entgegen und stellt sicher, dass sich
die neu errichteten Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

1.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) bei Einzelhäusern auf zwei WE
und bei Doppelhäusern auf eine WE beschränkt, um eine unerwünschte und für diesen
Siedlungsstruktur untypische Verdichtung zu vermeiden. Diese Festsetzung gewährleis-
tet, dass entsprechend der gewünschten Siedlungsstruktur überwiegend Ein- bzw. Zwei-
familienhäuser errichtet werden und außerdem, dass das flächensparende Erschlie-
ßungskonzept dem entstehenden Verkehrsaufkommen zur Genüge reicht.

1.6 Anzahl der Geschosse

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung und
gewährleistet so eine harmonische Siedlungsstruktur.

1.7 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, deren
Festlegung wiederum in Bezug auf den Meeresspiegel erfolgt. Trotz eventuell auf den
Einzelgrundstücken vorgenommener Geländeänderungen, wird so die Entstehung ei-
ner harmonischen Dachlandschaft gesichert.

1.8 Nebenanlagen - § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den ü-
berbaubaren Flächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude in den überbaubaren Flächen sind nur mit einer größenmä-
ßigen Beschränkung zulässig. Ziel ist, die zahlen-, größen- und gestaltungsmäßige Un-
tergeordnetheit von Nebenanlagen als Gebäuden auf den Grundstücken zu sichern, um
einer Verunstaltung des Wohngebietes entgegenzuwirken.

Nebenanlagen als Gebäude in den eigens dafür festgesetzten Flächen können nur in den
rückwärtigen Grundstücksbereichen errichtet werden und sind – wenn die Bauflächen be-
baut sind – nicht einsehbar. Daher ist diesen Nebenanlagen, was die Grundfläche anbe-

langt, keine Beschränkung auferlegt.

1.9 Garagen und Stellplätze - § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (6) BauNVO

Garagen und Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dabei sind Garagen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, um zwischen Garagenzufahrt und Verkehrsfläche einen Stauraum zu sichern, der als zusätzlichen Stellplatzfläche genutzt werden kann. Diese Vorgabe ist angesichts der im Laufe der Aufsiedlung eines Wohngebietes erfahrungsgemäß entstehende Bedarf an privaten Parkierungsmöglichkeiten städtebaulich sinnvoll. Ein weiterer städtebaulicher Grund ist die Absicht, dass die den Straßenraum fassende Baukante durch die Wohngebäude – und nicht durch Garagen – gebildet wird.

1.10 Versorgungsleitungen - § 9 (1) 13 BauGB

Zur Wahrung des Ortsbildes sind sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Alternative, nämlich eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen, ist für das Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, da sie das Siedlungsbild gestalterisch negativ prägen würden. Dies gilt insbesondere in Zusammenhang mit der exponierten Ortsrandlage des Baugebietes und dem Umstand, dass auch in den bestehenden angrenzenden Siedlungsbereichen keine Versorgungsleitungen oberirdisch geführt sind. Das Erscheinungsbild eines Baugebiets am Ortsrand ist in gestalterischer Hinsicht schutzwürdig.

1.11 Grünordnung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB werden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren artgerechte Pflege und Erhalt festgesetzt. Diese Vorgabe wird getroffen, um heimischer Fauna Nahrungs-, Schutz- und Nistbiotope anbieten zu können. Das an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende 3,0 m breite flächige Pflanzgebot dient außerdem der visuellen Brechung des Übergangs vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft.

Dächer von freistehenden Garagen sind extensiv zu begrünen. So werden auf Garagen fallende Niederschläge ganz oder teilweise zurückgehalten, das Regenwasser gereinigt und die negativen Folgen der Bodenversiegelung minimiert. Begrünte Dächer speichern das Niederschlagswasser, bringen einen Großteil davon durch Verdunstung in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das überschüssige Niederschlagswasser erst zeitverzögert abfließen. Dachbegrünungen haben somit ökologische und hydraulische Funktionen. Darüber hinaus dienen sie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

1.12 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist die Ein- und Ausfahrt nicht zulässig. Zur Betonung dieses Umstandes ist das Planzeichen Nr. 6.4 der PlanzV zur Regelung von Ein- bzw. Ausfahrten in dem Sinne festgesetzt, als dass es ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist.

1.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 74 LBO

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind, ergänzend zum Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg festgesetzt. Ziel dieser gestalterischen Vorgaben ist, eine räumlich-funktionale zusammenhängende Siedlungsstruktur in diesem Bereich von Raidwangen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich neu entstehende Einzelobjekte harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung einfügen. Die Vorschriften beinhalten Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; an Werbeanlagen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Des Weiteren sind Vorgaben zu Außenantennen und Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser getroffen.

Form, Neigung, Farbe und Volumen von Dächern prägen das Gesamtbild eines Gebietes sowohl in der Fernwirkung wie auch im Straßenraum innerhalb des Gebietes. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind in Bezug auf die umgebende Bebauung gewählt. Sie gewährleisten die Einfügung der Neubebauung in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Im Sinne des Umweltschutzes sind zusätzlich Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zulässig und wünschenswert. Die Bestimmungen für Dachaufbauten gewährleisten eine günstige Ausnutzung und Belichtung der Dachräume und stellen jedoch ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches sicher.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung vermeiden auffällige Farben, die ein homogenes Siedlungsbild am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft des Friedhofs beeinträchtigen würden.

Es wird die Herstellung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit zwingend vorgeschrieben. Die Erschließungsstraßen sind in ihrem Querschnitt so dimensioniert, dass zusätzliche Parkierung im Straßenraum nur begrenzt möglich ist. Die Erhöhung der diesbezüglichen Mindestanforderung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (1 ST/WE) ist rechtlich möglich und aufgrund von vielfachen Erfahrungswerten städtebaulich sinnvoll.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen, Antennenanlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen werden aus gestalterischen Gründen getroffen. Zielsetzung ist dabei, eine unpassende Entwicklung für das Siedlungsbild zu vermeiden bzw. das Gebiet gestalterisch aufzuwerten.

Gemäß § 74 Abs.3 Nr.2 LBO BW sind im Plangebiet Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen. Auch wenn dabei wasserwirtschaftliche Aspekte im Mittelpunkt stehen, wirken Maßnahmen dieser Art der Bodenversiegelung und ihren nachteiligen kleinräumigen klimatischen Folgen entgegen.

2. Städtebauliche Kenndaten

2.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 9.796 m ²	(0,980 ha)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.016 m ²	(0,801 ha)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.737 m ²	(0,174 ha)
Versorgungsfläche Elektrizität	ca. 43 m ²	(0,004 ha)
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	ca. 220 m ²	(0,022 ha)

3. Ver- und Entsorgung

Zur Wasser und Stromversorgung der zusätzlichen Gebäude sind Baumaßnahmen in Höhe von ca. 127.000 € erforderlich. Eine Gasversorgung ist in Raidwangen grundsätzlich nicht möglich.

Zur Abwasserversorgung sind ebenfalls Baumaßnahmen erforderlich, da die Aufnahmekapazität des bestehenden Kanalsystems ausgeschöpft ist. Nur die Straßenentwässerung des nordöstlichen Abschnitts der Bergstraße kann über eine vorhandene Straßengrabenentwässerung abgeleitet werden. Die neu herzustellende Gebietsentwässerung kann nur als Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Die Flurstücke zwischen dem Plangebiet und dem entsprechenden Gewässer der Autmut sind Privateigentum. Auch die Baumaßnahmen zur Herstellung einer Trennkanalisation – z.B. Bau eines Durchlass zur Querung der Bahnlinie – wären im Hinblick auf eine Kosten-Nutzen-Bilanzierung zu aufwändig.

D Umweltbericht

Im Bebauungsplanverfahren „Weilerbergäcker“ wurde gemäß § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der dazugehörige Umweltbericht, der eine Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen enthält, liegt gesondert als Anlage zu dieser Begründung vor. Maßgeblich hierfür ist der Umweltbericht mit Stand vom 08.10.2007.

E Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kosten und Finanzierung

Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung	ca. 195.000,00 €
Kanalbauarbeiten	ca. 95.000,00 €
Wasserversorgung	ca. 79.000,00 €
Stromversorgung	ca. 48.000,00 €
Gesamtkosten	ca. 417.000,00 €

2. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist für die Realisierung der Planung erforderlich und erfolgt im Rahmen einer gesetzlichen Umlegung.

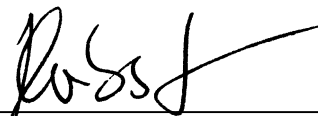
F Gesetzliche Grundlagen und Normen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25.6.2005
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004

Nürtingen, 11.06.2008



Heidrun Eissele
Planungsamt Stadt Nürtingen



A. Herbst, Amtsleiterin
Planungsamt Stadt Nürtingen

Anlage

Umweltbericht „Weilerbergäcker“ mit Stand vom 08.10.2007