

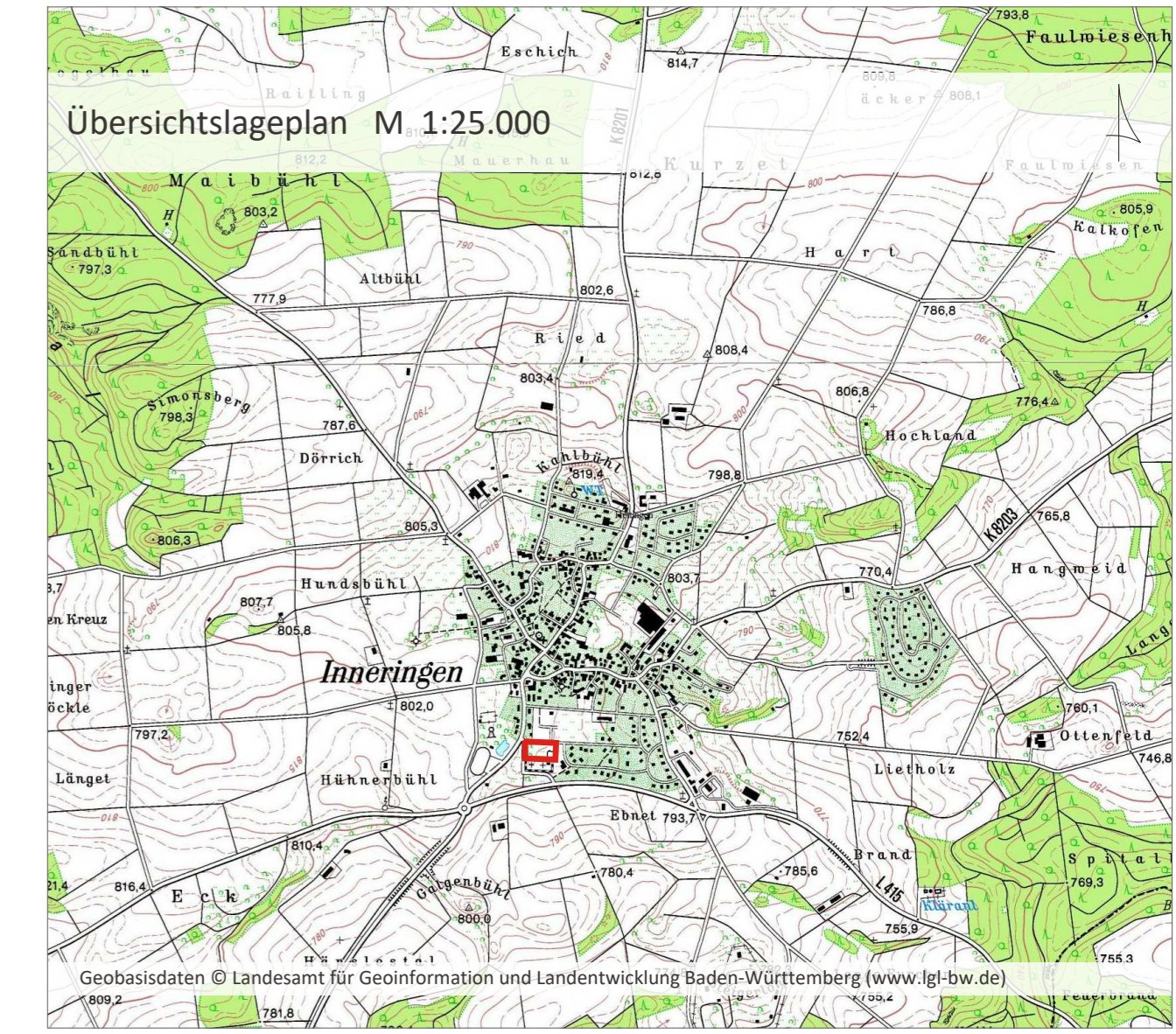
WA	
GRZ 0,4	II
WH = max. 6,0m min. 3,8 m	FH = max. 9,0m
o	△ ED
Örtliche Bauvorschriften	
SD/ZD/WD/ PD/NPD/FD	DN = 0-38°

Legende

- Abgrenzung Geltungsbereich
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4
 - II Max. zulässige Anzahl Vollgeschosse, hier: 2
 - FH = max. 9,0m Max. zulässige Firsthöhe, hier: 9,0m
 - WH = max. 6,0m Max. zulässige Wandhöhe, hier: 6,0m
 - WH = min. 3,8m Min. zulässige Wandhöhe, hier: 3,8m
 - Höhenbezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - △ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grasweg
 - Bestandsbaum, zu erhalten
 - Bestandsbaum, zu roden
 - Baum- und Strauchhecke
 - Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Örtliche Bauvorschriften
 - SD/PD/VPD/ZD/WD/FD Zulässige Dachformen hier: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach, Walmdach, Flachdach
 - DN= 0-38° Zulässige Dachneigung hier: 0-38 Grad
 - Firstrichtung, wahlweise
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Grundstücksgrenze, Planung
 - GS 8 902 m² Parzellennummer mit Flächengröße
 - Gebäude, Planung
 - Garage/Carport, Planung
 - Sichtdreieck
 - 577 Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
 - Bestandsgebäude
 - Bestand Friedhofsmauer (nachrichtliche Darstellung, nicht Lage genau)
 - Straßenbeleuchtung Bestand
- Sonstige Festsetzungen
 - Fläche mit erweiterten Schallschutzanforderungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Stadt Hettingen hat in der Sitzung vom 27.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grundordnung "Käppelebrühl III" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2021 bis 11.06.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2021 bis 11.06.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Hettingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.07.2021 den Bebauungsplan "Käppelebrühl III" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.07.2021 als Satzung beschlossen.
- Stadt Hettingen, den 20.07.2021. *D. Kuster*
(Bürgermeisterin Dagmar Kuster)
- Stadt Hettingen, den 21.07.2021. *D. Kuster*
(Bürgermeisterin Dagmar Kuster)
- Stadt Hettingen, den 05.08.2021. *D. Kuster*
(Bürgermeisterin Dagmar Kuster)



Projekt / Bauvorhaben:
BP "Käppelebrühl III" nach § 13a BauGB

Planbezeichnung: Zeichnerischer Teil	Stand: 20.07.2021
Auftraggeber / Bauherr: Stadt Hettingen Schloss 72513 Hettingen	Maßstab: 1:250
Projekt Nr.: 5883	Uhrerrechtlich geschützt!
Bearbeiter/in: KMU/JKR	© 2021 LARS consult GmbH
LARS consult LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH Bahnhofsstraße 22 D-87700 Memmingen D-86399 Augsburg Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fon: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20 Fax: +49 (0)821 455459-20 E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de	
Koordinatensystem: ETRS89_UTM-32N	Plot erstellt am: 12.07.2021
Dateipfad: L:\5883_rüh\02-BP Käppelebrühl III\04-CAD\04-Genehmigung\210709_5883_G_BP.dwg	Blattgröße: 0,95m x 0,58m = 0,55 m²

Stadt Hettingen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Käppelebrühl III"

Satzung und Begründung

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Käppelebrühl III"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Stadt Hettingen

Schloss
72513 Hettingen

Telefon: 07574 9310-0

Telefax: 07574 9310-50

E-Mail: info@hettingen.de

Web: www.hettingen.de

Vertreten durch: Bgm. Dagmar Kuster



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Katharina Munz - M.Sc. Raumplanung

Memmingen, den 20.07.2021



Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Art der Baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	9
2.6	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
3.1	Planzeichen	12
3.2	Weitere Hinweise durch Text	13
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	18
1	Präambel	18
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	20
2.1	Dachgestaltung	20
2.2	Sonstige Festsetzungen	21
C	Begründung	23
1	Gebietsbeschreibung und Planungsanlass	23
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB	24
3	Planungsrechtliche Vorgaben	24
3.1	Raumordnungspolitische Vorgaben: Landesentwicklungsplan und Regionalplan	24
3.2	Flächennutzungsplan	27
4	Das Baugebiet	28
4.1	Lage, Größe und Nutzung	28
4.2	Baugrund und Topographie	28
4.3	Erschließung	29
4.4	Lärmemissionen	30
4.5	Bau- und Bodendenkmäler	31

5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	31
5.1	Städtebauliches Konzept	31
5.2	Grünordnerisches Konzept	32
6	Festsetzungskonzept	34
6.1	Art der Baulichen Nutzung	34
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	35
6.3	Höhenlage der Gebäude	35
6.4	Bauweise und Baugrenzen	36
6.5	Anzahl der Wohneinheiten	37
6.6	Erschließung	37
6.7	Grünordnung	37
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	39
7.1	Dachgestaltung	39
7.2	PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen	40
7.3	Einfriedungen	40
7.4	Werbeanlagen	41
8	Naturschutzfachliche Belange	41
9	Infrastruktur	42
9.1	Wasserversorgung	42
9.2	Abwasserentsorgung	42
9.3	Niederschlagswasser	42
9.4	Strom- und Niederstromversorgung	42
9.5	Abfallentsorgung	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage Käppelebrühl III im Ortsteil Inneringen (Luftbild, ohne Maßstab)	23
Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Stand 23.10.2020	26
Abbildung 3: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsumgriffs(ohne Maßstab)	27
Abbildung 4: Plangebiet Käppelebrühl III, Blick auf Friedhofsmauer im Süden	28
Abbildung 3: bestehender Ortsrand, Blick von Süden	32
Abbildung 5: bestehender Baumbestand entlang der Friedhofstraße	34

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ in öffentlicher Sitzung am 20.07.2021 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ wird gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 20.07.2021 und umfasst die Flurstücks-Nummer 577 der Gemarkung Inneringen und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ besteht aus der Satzung vom 20.07.2021 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom 20.07.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 20.07.2021 beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 16.7.2021 (BGBl. I S. 2939).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

-
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).
 - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ gemäß §13a BauGB, bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis 42), mit Satzung, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie der Zeichnung in der Fassung vom 20.07.2021 dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.07.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Hettingen, den 21.07.2021



Bürgermeisterin Dagmar Kuster

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ gemäß §13a BauGB der Stadt Hettingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.08.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hettingen, den 05.08.2021



Bürgermeisterin Dagmar Kuster



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Käppelebrühl III“

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

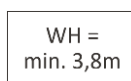
Die sonstigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.2 Maß der Baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.



Mindeste zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH_{min}), hier: 3,80m

Min. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von dem unteren Bezugspunkt bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der

Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

WH =
max. 6,0m

Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude (WH_{max}), hier: 6,0m

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von dem unteren Bezugspunkt bis Schnittpunkt Dachhaut.

Bei Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich dem zulässigen höchsten Punkt der Attika.

Bei Pultdächern gilt die max. zulässige Wandhöhe von 6,0m auch für die höhere Gebäudeseite.

Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

FH =
max. 9,0m

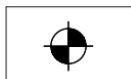
Maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude (FH), hier: 9,00m

Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m gilt nur für Gebäude mit Sattel-, Zelt-, versetzten Pult- und Walmdächern.

Gemessen ab dem unteren Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut am First.

Der untere Bezugspunkt ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Bei Doppelschließungen liegt der Bezugspunkt auf derjenigen Straßenseite, von der das Gebäude erschlossen wird.



Höhenbezugspunkt

Für das Grundstück 8 (GS 8) gilt der in der Planzeichnung eingezeichnete Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhen.

II

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: II

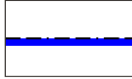
Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen. Das Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss ist als Vollgeschoss unzulässig.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.



Einzel- und Doppelhäuser (ED)

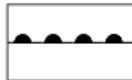
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.5 Grünordnung

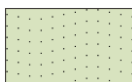


Private Grünfläche

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche für private Grünflächen sind als durchgängige Vegetationsfläche auszuführen. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 3.2) soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

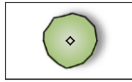
Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grasweg

Ausführung in wasserdurchlässiger Art als Grasweg mit Nutzung durch Unterhaltungsarbeiten für den Friedhof.

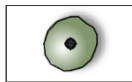


Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Je (angefangene) 500 m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

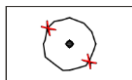
Mindestens einer der Bäume ist straßenbegleitend zu pflanzen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen (gem. Ziff. 3.2) verwendet werden.



Bestandsbaum - zu erhalten

Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.



Bestandsbaum, zu roden



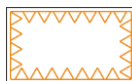
Strauchhecke

An den Friedhof angrenzend soll eine niedrig wüchsige (max. 2,0 m), zweireihige Strauchhecke gepflanzt werden.

Gartengestaltung

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind im Sinne von § 21 NatSchG Baden-Württemberg nicht zulässig.

2.6 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen



Fläche mit erweiterte Schallschutzanforderungen (Verkehrslärm)

Auf den Grundstücken 1 (GS 1) und 5 (GS 5) sind passive Schallschutzmaßnahmen bei Räumen mit Fenstern ab einer Höhe von 6,0 m über dem unteren Bezugspunkt erforderlich:

Schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sind zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann der erforderliche Schallschutz auch durch Verzicht auf zu öffnende Fenster an der lärmzugewandten West-Gebäudeseite, durch Schallschutzfenster oder Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Zum Schlafen geeignete Räume sind dabei neben Schallschutzfenstern zusätzlichen mit einer Lüftungseinrichtungen auszuführen. Wenn die

zulässige Geschwindigkeit auf der Sigmaringer Straße durch Versetzen des Ortsschildes oder sonstige verkehrsrechtlicher Anordnungen im Einflussbereich des Bebauungsplans „Käppelebrühl III“ reduziert wird, kann mit entsprechendem Nachweis im Rahmen des Bauantrages auf die Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Für das Grundstück 8 (GS 8) gilt der in der Planzeichnung eingezeichnete Höhenbezugspunkt.

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

Je freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) und Gebäude, welche ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind (nach § 6 LBO), sind im Geltungsbereich als Ausnahme zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach §§ 5 und 6 LBO

Insektenschutz

Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED maximal 3000 Kelvin, warm weiß, staubdicht gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung mit Lampen, die oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände, die freie Landschaft noch den Ortsrand anstrahlen.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige

Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

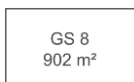
3.1 Planzeichen



Abgrenzung Geltungsbereich



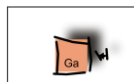
Grundstücksgrenze, Planung



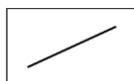
Parzellennummer mit Flächengröße



Gebäude, Planung



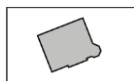
Garage / Carport, Planung



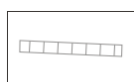
Flurstücksgrenze, Planung (nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)

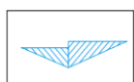


Bestandsgebäude



Bestand Friedhofsmauer (nachrichtliche Darstellung)

nicht Lage genau



Sichtdreieck

In den Überstreichflächen sind Sichthindernisse, höher 80 cm ab Straßenoberkante unzulässig



Straßenbeleuchtung Bestand

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung, zu pflanzende Bäume

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume II. Ordnung:

Blumen Esche	Fraxinus ornus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavalleyi
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x persimilis
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden
Zweiggriffliger Rotdorn	Crataegus laevigata

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Pflanzempfehlung, Baum- und Strauchhecke

An den Friedhof angrenzend soll eine zweireihige Strauchhecke mit nach Möglichkeit heimischen Arten als Sichtschutz gepflanzt werden.

Es wird eine lockere Vermischung mit folgenden heimischen Sträuchern empfohlen:

Sommergrüne Großsträucher und Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Pfaffenhüttchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Dornenlose Rose	Rosa corymbifera

Hecht-Rose	Rosa glauca
Raublätrige Rose	Rosa jundzii
Zimt-Rose	Rosa majalis
Kleinblütige Rose	Rosa micrantha
Alpenheckenrose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Vorgesene-Rose	Rosa vosagiaca
Lavendel-Weide	Salix elaeagnos
Purpur-Weide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Immergrüne Großsträucher und Sträucher:

Gewöhnlicher Wacholder	Juniperus communis
Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata

**Grund-
/Niederschlagsw
asser**

Aufgrund besonderer bodenkundlicher und hydrogeologischer Verhältnisse kann im Planbereich lokal sehr hohes Schichtwasservorkommen gemessen werden, welches nicht abgeführt werden darf. Es wird deshalb eine Ausbildung des UG als dichte Wanne nach DIN 18195-6 empfohlen.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Im Einzelfall wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Immissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden.

Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes

gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Zur Vermeidung von Fallen für Amphibien sollten Keller- und Abwasserschächte amphibiensicher gestaltet werden. Um zu verhindern, dass Amphibien durch zu grobe Gitterraster in Lichtschächte gelangen, sollten Lichtschächte deshalb entweder mit feinmaschigen Gittern abgedeckt oder entsprechende Ausstiegshilfen eingebaut werden.

Bei Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.

Baugrund

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten

auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist zudem das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, gilt zudem das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landkreises Sigmaringen.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**Archäologische
Funde, Boden-
denkmäler**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Hettingen und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

**Sonstige ergän-
zende Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Rückhau (WSG. Nr.: 437.082) in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA. Die Verordnung des Umweltministeriums über Schutzbestimmungen und die Gewährung von Ausgleichsleistungen in Wasser- und Quellschutzgebieten (Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung - SchALVO) vom 20.02.2001 regelt in Baden-Württemberg den Schutz von Rohwässern in Wasserschutzgebieten und ist im Geltungsbereich entsprechend zu berücksichtigen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen nicht den in o.g. Verordnung getroffenen Schutzbestimmungen. Im Rahmen der weiteren Planungsfortschreibung ist die Wasserschutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen „im Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwassererfassung [...] Rückhau I der Gemeinde Sigmaringendorf sowie der Grundwassererfassung Rückhau II der Stadt Scheer“ aus dem Jahr

1994 entsprechend zu berücksichtigen.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen am 20.07.2021 die zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 20.07.2021 und umfasst die Flurstücks-Nummer 577 der Gemarkung Inneringen und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom 20.07.2021.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis 42), mit Satzung, Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie der Zeichnung in der Fassung vom 20.07.2021 dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.07.2021 zu Grundlage und diesem entspricht.

Hettingen, den 21.07.2021



Bürgermeisterin Dagmar Kuster

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ der Stadt Hettingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.08.2021 gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hettingen, den 05.08.2021



Bürgermeisterin Dagmar Kuster

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD/PD/vPD/
ZD/WD/FD

Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes

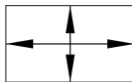
Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig:
SD (Satteldach), PD (Pulldach), vPD (versetztes Pulldach), ZD (Zelt-
dach), WD (Walmdach) und FD (Flachdach)

DN=
0-38°

Zulässige Dachneigung: 0 bis 38°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.



Firstrichtung für das Hauptgebäude, wahlweise

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Die Firstrichtung von Nebenanlagen und Garagen muss entweder parallel oder quer (90°-Winkel) zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes verlaufen.

Dachdeckung und -farbe

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Garagen, Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestes Dach, Metalleindeckungen oder Glas.

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe darf bei Wiederkehren überschritten werden.

- Dachaufbauten** Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.
- Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Ausführung als Giebelgaube („stehende Gaube“) oder als durchgängige Schleppgaube
 - Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 5,00 m. Insgesamt darf die Gesamtbreite der Summe aller Dachgauben und Wiederkehre je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand) betragen.
 - Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5m.
 - Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m
 - Mindestabstand zwischen Dachaufbauten und zur nächstgelegenen Wiederkehr: 1,5 m
- Pro Gebäude ist nur die Ausführung einer Gaubenart zulässig.
- Ausnahmen nach § 56 LBO** Hinsichtlich der Gestaltung von Dächern (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten etc.) sind Ausnahmen von den entsprechenden örtlichen Bauvorschriften in begründeten Einzelfall zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar ist.
- Solartechnische Anlagen** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das darunter liegende Dach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,5 m.

2.2 Sonstige Festsetzungen

Geländemodellierung in den Grundstücken Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Aushub umzusetzen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderungen nicht

mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Die maximale Höhe zulässiger Böschungen beträgt 1,0 m.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage, begrenzt auf eine maximale Größe von 1,0 m², zulässig.

Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von max. 1,20 m straßenbegleitend zulässig. Sichtschuttmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,5 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Wuchshöhe von Bepflanzung in den Sichtdreiecken von Grundstückszufahrten darf eine Höhe von max. 0,8m nicht überschreiten.

Die Passage von Kleintieren muss möglich sein, Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.

Niederschlagswasser/ Versickerung/ Grundwasser

Überschüssiges privates Niederschlagswasser kann in die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hettingen eingeleitet werden. Sollte eine Versickerung über den belebten Oberboden vorgesehen werden, ist die Sickerfähigkeit im Vorab zu prüfen und nachzuweisen.

Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

Stellplätze

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, die nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche.

Pro Wohneinheit sind 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Pro Einliegerwohnung bis 40m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

C BEGRÜNDUNG

1 Gebietsbeschreibung und Planungsanlass

Inneringen ist seit 1975 ein Ortsteil der Stadt Hettingen und liegt im Nordosten des Landkreises Sigmaringen. Der Ort liegt zwischen den beiden Mittelzentren Albstadt (29 km Entfernung) und Riedlingen (ca. 18 km Entfernung).

Als Pendlerort ist Inneringen insbesondere über das Straßennetz gut angebunden, denn der nächstgelegene Bahnhof liegt im Kernort Hettingen. Durch die nahe gelegene Bundesstraße B 313 ist die ca. 46 km entfernte Großstadt Reutlingen allerdings in rund 50 Minuten gut zu erreichen und auch die südlich gelegene Kreisstadt Sigmaringen sehr gut angebunden.

Die beiden Ortsteile Hettingen und Inneringen messen gemeinsam rund 1.780 Einwohner, von denen rund 945 Bewohner in Inneringen wohnen. Im Gegensatz zur Kerngemeinde Hettingen liegt Inneringen auf dem Hochplateau der Schwäbischen Alb und hat mit 820 m NHN auf dem Kaltbühl die höchstgelegene Siedlungsfläche von Hohenzollern. Der Ort ist durch seine relativ ebene Lage auf der Hochfläche topografisch als Wohnort günstig gelegen mit einem Blick, der wetterabhängig bis in die Alpen reicht. Auf Grund seiner Lage kann Inneringen als ein attraktiver Wohnstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben beschrieben werden.

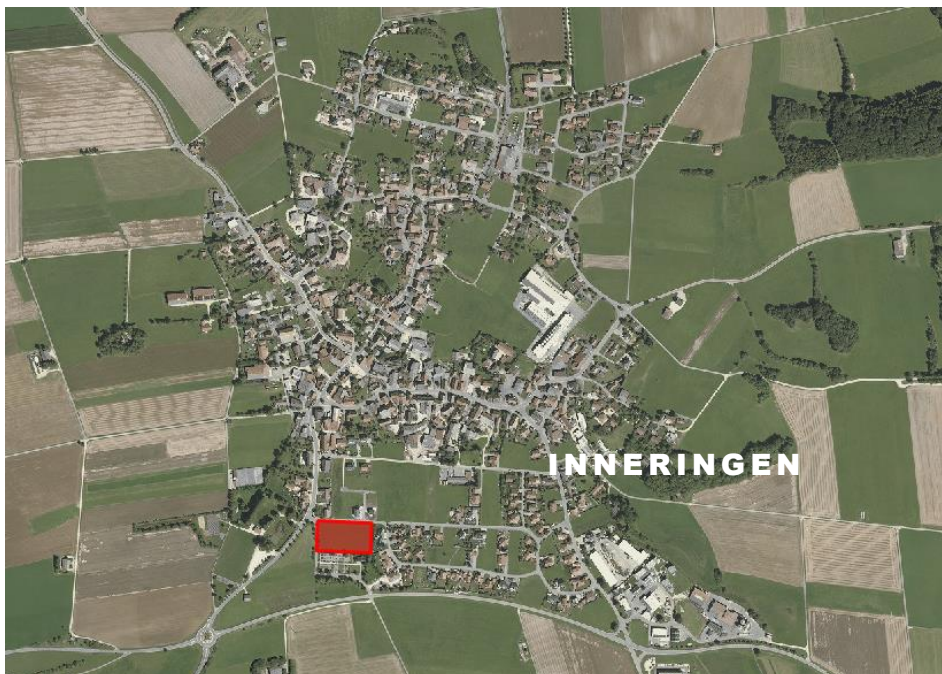


Abbildung 1: Lage Käppelebrühl III im Ortsteil Inneringen (Luftbild, ohne Maßstab)

Im Jahr 2017 hat die Stadt Hettingen das Stadtentwicklungskonzept „Unser Hettingen“ beschlossen, welches für das Gemeindegebiet im Themenfeld Wohnen zwei Ziele formuliert: Zum einen die Schaffung bzw. den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern, damit Familien und jun-

ge Menschen am Ort gehalten oder eventuell sogar zugewonnen werden können. Zum anderen der Neubau von zeitgemäßen und altersgerechten Wohnungsangeboten. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen beabsichtigt die Stadt Hettingen in den nächsten Jahren die Entwicklung unterschiedlicher Wohnraumkonzepte für die Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs. So auch das gegenständliche Wohngebiet „Käppelebrühl III“ im Süden vom Ortsteil Inneringen, welches sich in direktem Anschluss an das Siedlungsgebiet befindet. Dieser Standort wurde gemäß seiner Lage und dem vorherrschenden Gebietscharakter als geeignet für Einzelhausbebauung mit dem Fokus auf junge Familien erachtet.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB

Der Geltungsbereich ist auf drei Seiten von Siedlungsflächen bzw. Flächen des Gemeinbedarfes umgeben. Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Käppelebrühl III“ erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Es gibt aktuell keine zu berücksichtigenden Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Raumordnungspolitische Vorgaben: Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die typologische Einteilung von Gebieten in verschiedene „Gebietskategorien“ als Grundlage für die Formulierung regionaler Entwicklungsstrategien findet in Deutschland auf verschiedenen Ebenen statt. Das BBSR (Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung) beschreibt den Landkreis Sigmaringen siedlungsstrukturell generell als „Ländlichen Kreis mit Verdichtungsansätzen“¹. Der Landesentwick-

1

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html?nn=2544954>

lungsplan (LEP) Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002², welcher die Raumordnung auf Länderebene vorgibt, ordnet die Stadt Hettingen der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zu.

Laut Landesentwicklungsplan gilt für den ländlichen Raum allgemein, dass dieser „[so] zu stärken und so weiterzuentwickeln [ist], dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben“. Hierbei ist der „Ländliche Raum im engeren Sinne“ so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (G.2.4.3).

Ein besonderes Augenmerk bei der Siedlungsentwicklung kommt im LEP 2002 der Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu. „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ (Z. 3.1.9)

Auf regionaler Ebene unterliegt die Stadt Hettingen bzw. der Ortsteil Inneringen den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplanes Bodensee- Oberschwaben. Auch hier wird das Gemeindegebiet Hettingen als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ beschrieben, wobei der Hauptort Hettingen entlang der regionalen Entwicklungsachse zwischen Sigmaringen und Gammertingen liegt. Für den ländlichen Raum im engeren Sinne setzt der Regionalplan allgemein folgende Vorgabe für die Raumplanung: „Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (G 2.1.3).

² <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/service/publikation/did/landesentwicklungsplan/>

len, um damit die die Attraktivität der Gemeinde trotz demographischem Wandel auch weiterhin zu sichern.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Laucherttal (Gemeinden Gammertingen, Hettingen, Veringenstadt, Neufra) in der 3. Fortschreibung trat im Januar 2017 in Kraft. Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Käppelebrühl III“ landwirtschaftliche Fläche dar, welche nördlich und westlich unmittelbar an bereits bebaute Wohnbaufläche sowie, südlich und östlich an landwirtschaftliche Fläche anschließt. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets Rückhau.

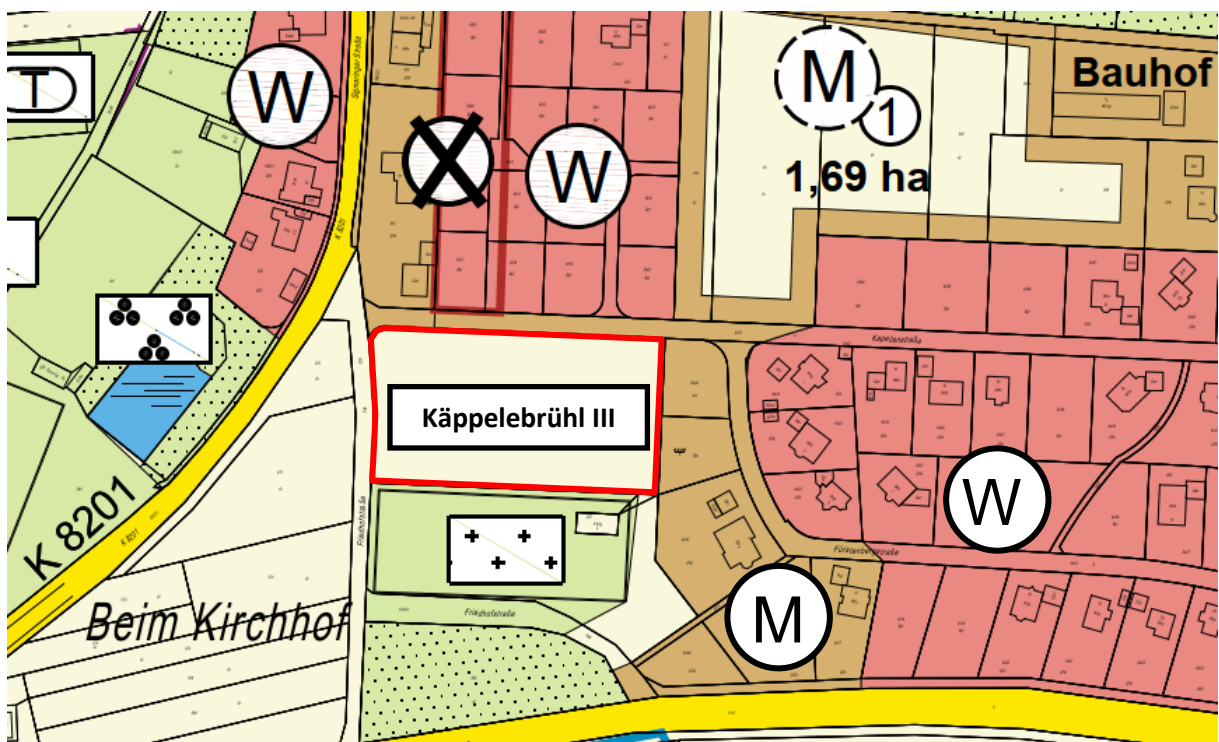


Abbildung 3: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsumgriffs (ohne Maßstab)

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung redaktionell anzupassen.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Inneringen und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt und umfasst die Flurstücks-Nummer 577 der Gemarkung Inneringen.



Abbildung 4: Plangebiet Käpplebrühl III, Blick von Nordosten auf das Plangebiet

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kapellenstraße begrenzt, wobei jenseits der Straße Wohnbebauung vorgesehen ist. Wohnbebauung liegt ebenfalls auch direkt anschließend im Osten des Gebietes. Im Süden des Plangebietes „Käpplebrühl III“ grenzt unmittelbar der Friedhof an. Die zum Friedhof führende Besucherstraße dient zudem als Abgrenzung im Westen. Jenseits der Straße befinden sich landwirtschaftlich genutzte, teilweise baumbestandene, Flächen und Wiesen.

4.2 Baugrund und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Zementmergel-Formation und der Jüngerer Juranagelfluh. Im tieferen Untergrund stehen die verkarstungsfähigen Gesteine des Oberen Juras an. Im Bereich der Jüngerer Juranagelfluh ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Außerdem können grundsätzlich Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht ausgeschlossen werden.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich entsprechend der geologischen Verhältnisse um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der

Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer. Des Weiteren liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen oder werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) sind ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im gemäß Wasserhaushaltsgesetz § 51 sowie Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg §§ 44 und 95 festgesetzten Wasserschutzgebiet „Rückhau“. Das Schutzgebiet befindet sich innerhalb der Zonen III und IIIA.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen nicht den getroffenen Schutzfestlegungen für das Wasserschutzgebiet. Im Geltungsbereich generell zu berücksichtigen ist allerdings die Verordnung des Umweltministeriums über Schutzbestimmungen und die Gewährung von Ausgleichsleistungen in Wasser- und Quellenschutzgebieten (Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung - SchALVO) vom 20.02.2001, welche den Schutz von Rohwässern in Wasserschutzgebieten in Baden-Württemberg regelt. Im Rahmen der weiteren Planungsfortschreibung ist zudem auch die Wasserschutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen „im Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwassererfassung [...] Rückhau I der Gemeinde Sigmaringendorf sowie der Grundwassererfassung Rückhau II der Stadt Scheer“ aus dem Jahr 1994 entsprechend zu beachten. Hierbei wird diesbezüglich insbesondere darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken in der Zone III nicht erlaubt sind.

4.3 Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung und Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Kappellenstraße im Norden des Gebiets und die Friedhofstraße im Westen. Die Kappellenstraße fungiert über die Sigmaringer Straße im Westen und die Lindenbergstraße im Osten zum einen als Anschluss an die südlich liegende L 415. Die beiden nächst gelegenen Mittelzentren Sigmaringen, Gammertingen und Riedlingen sind so gut und schnell an das Wohngebiet angeschlossen. Zum anderen bindet die Kappellenstraße über den Ortskern aber auch die beiden Kreisstraßen K8201 und K8203 gut an das Plangebiet an, welche die im Norden liegende L275 bedienen. Insgesamt ist also ist eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz in alle Richtungen gegeben.

4.4 Lärmemissionen

Das Wohngebiet liegt an der Kapellenstraße, welche bislang die östlich des Plangebiets „Käppelebrühl III“ liegende Bebauung erschließt. Es ist davon auszugehen, dass die Straße auch zukünftig überwiegend durch Ziel- und Quellverkehr der im Umfeld vorhandenen und des geplanten Wohngebiets nördlich der Kapellenstraße genutzt werden wird.

Die westlich angrenzenden Flächen jenseits der Friedhofstraße werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Jenseits der landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich allerdings die Ortseinfahrt nach Inneringen mit der Kreisstraße K8201 (Sigmaringer Straße) – ein Schallemissionsfaktor, welcher im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht wurde. Im westlichen Abschnitt des Plangebiets auf den Grundstücken 1 und 5 wurden dabei nach DIN 18005 die vorgesehenen Immissionsschutzgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet bei Räumen mit Fenstern ab einer Höhe von 6m (gemessen unterer Bezugspunkt) mit bis zu 4 dB(A) (tags) und 6 dB(A) (nachts) leicht überschritten.

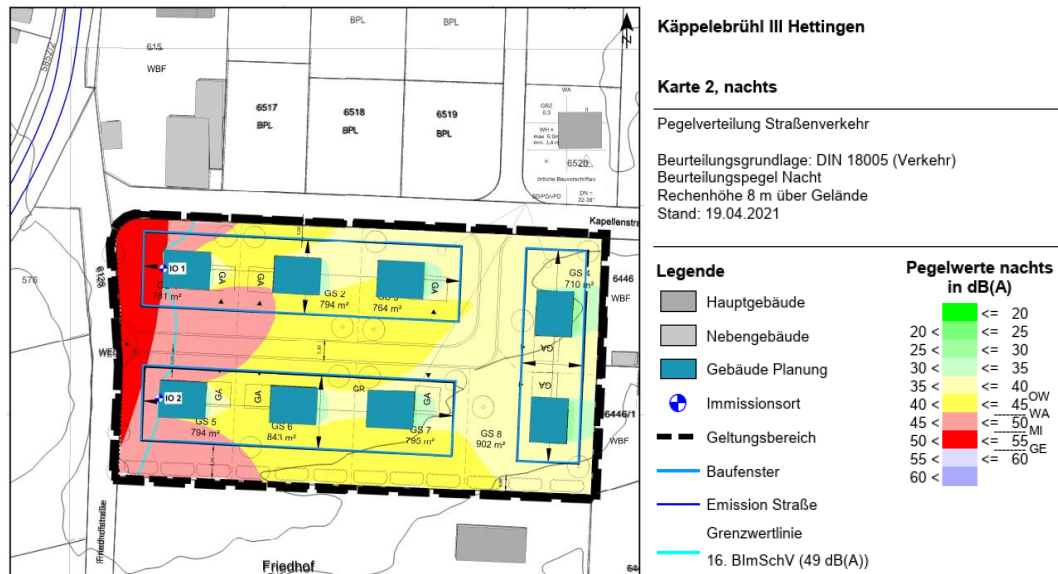


Abbildung 5: Lärm- Pegelverteilung der K8201/Sigmaringer Straße, nachts (Schalltechnische Untersuchung Bauungsplan Käppelebrühl III in Hettingen-Inneringen, 2021)

Aufgrund der Lärmwirkung der nahe liegenden Ortseinfahrt insbesondere in der Nacht sind deshalb kleinere passive Schallschutzmaßnahmen im westlichen Abschnitt auf den Grundstücken 1 und 5 notwendig. Als städtebauliche Maßnahme wurde auf Basis der im Lärmgutachten dargestellten Lärm - Pegelverteilung die westlichen Baufenster auf den Grundstücken 5 und 1 leicht zurückgesetzt.

Auf den Grundstücken 1 (GS 1) und 5 (GS 5) sind außerdem weitere passive Schallschutzmaßnahmen bei Räumen mit Fenstern ab einer Höhe von 6,0 m über dem unteren Bezugspunkt erforderlich:

Generell wird empfohlen, schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung allerdings nicht möglich ist, kann der erforderliche Schallschutz auch durch Verzicht auf zu öffnende Fenster an der lärmzugewandten West-Gebäudeseite oder durch Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen erfol-

gen. Bei zum Schlafen geeignete Räumen gilt hierbei, dass neben Schallschutzfenstern zusätzlich Lüftungseinrichtungen eingebaut werden müssen. Beim Einsatz von Schallschutzfenstern werden, abhängig vom Fensterflächenanteil an der Fassade, Fenster der Schallschutzklasse 2, maximal Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 empfohlen.

Wenn die zulässige Geschwindigkeit auf der Sigmaringer Straße durch Versetzen des Ortsschildes oder sonstiger verkehrsrechtlicher Anordnungen im Einflussbereich des Bebauungsplans „Käppelebrühl III“ reduziert wird, dann kann mit entsprechendem Nachweis im Rahmen des Bauantrages auf die beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Konzeption der geplanten Bebauung basiert auf folgenden übergeordneten Zielen:

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für junge Bürger/-innen. Dem folgend sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser, die den Bedürfnissen und Anforderungen junger Familien gerecht werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden von Inneringen, in einem Siedlungsbereich der momentan stark segmentierte Siedlungsstrukturen mit einem kleinen, zusammenhängenden Siedlungskern aufweist. Käppelebrühl III schließt allerdings direkt an den bestehenden Siedlungskörper Käppellebrühl I im Osten an und soll den Ortsrand abrunden, da über das Plangebiet eine klare und lückenlose Abgrenzung der Siedlungsfläche entlang der Kappellenstraße stattfindet. Die aktuell vorhandenen, nördlich der Kapellenstraße liegenden Siedlungslücken sollen langfristig geschlossen werden, so dass der Ort Inneringen ein geschlosseneres Ortsbild mit klareren Siedlungsgrenzen erhält.



Abbildung 3: bestehender Ortsrand, Blick auf das Plangebiet von der Ortseinfahrt im Westen

Der im Rahmen der gegenständlichen Planung neu entstehende südwestliche Ortsrand wird voraussichtlich längerfristig der finale Abschluss des Siedlungskörpers des Ortsteils Inneringen im Südenwesten darstellen. Direkt an der Ortseinfahrt liegend hat das Plangebiet große Wirkungskraft für die Wahrnehmung des Ortsrandes für den einfahrenden Verkehr und ist damit längerfristig ortsbildprägend. Wichtiges städtebauliches Ziel ist demnach, dass sich die neue Bebauung standortgerecht in die bestehende Umgebung eingliedert und sich harmonisch neben den bestehenden Friedhof einpasst. Zu diesem Zweck werden Festlegungen zur maximalen und minimalen Höhenentwicklung getroffen, die eine ortsrandaquade Firsthöhe der neuen Gebäude im Anschluss an die östliche Bestandsbebauung sicherstellt. Um Anstoß für den Bau von regionaltypischen Dachformen zu geben, wird dabei trotz gleichbleibender Vorgabe von II Vollgeschossen die zulässige Firsthöhe für geneigte Dächer, wie etwa Sattel-, Zelt-, versetzten Pult- und Walmdächer etwas höher als im östlich liegenden Käppellebrühl I festgesetzt. Denn die Gestaltung von regionaltypischen Charakteristika und insbesondere Dachformen des oberschwäbischen Raums ist insbesondere am Ortsrand für ein ruhiges und homogenes Erscheinungsbild empfehlenswert. Um regional unüblich große Bauvolumina im direkten Sichtfeld der Ortseinfahrt zu verhindern, wird zudem festgesetzt, dass bei Pult- und Flachdächern die maximale Wandhöhe von 6,0 m zugleich der maximal zulässigen Firsthöhe bzw. dem maximal zulässigen höchsten Punkt der Attika entspricht.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die neuen Baukörper und

privaten Grundstücksflächen sollen harmonisch in die bestehenden Strukturen der umgebenden Landschaft eingebunden werden.



Abbildung 6: Blick von Norden auf die Friedhofsmauer im Süden

Ein charakteristisches Element für das Plangebiet Käppelebrühl III ist der direkt im Anschluss liegende Friedhof mit seiner Friedhofsmauer. Die Nähe dieser Lage macht planerisch einen äußerst sorgfältigen Umgang im Konfliktbereich zwischen den beiden Funktionen Wohnen und Andachts-/Trauerort erforderlich – denn wenn möglich ist es zu vermeiden, dass sich weder Friedhofsbesucher noch Anwohner durch jeweilig andere Partei gestört fühlen. Neben der Sicherstellung von ausreichendem Abstand der Baukörper zur Grundstücksgrenze im Süden (mind. 8,0 m Abstand) lässt sich dabei insbesondere in der Grünordnung Einfluss auf das direkte Sichtfeld zwischen den beiden angrenzenden Flurstücken nehmen. Ziel ist es in bei der Grünordnung der nördlich liegenden Grundstücke deshalb, durch einen öffentlichen Grünstreifen und gezielte Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen visuellen und emotionalen Abstand zum Friedhof zu schaffen.



Abbildung 7: bestehender Baumbestand entlang der Friedhofstraße

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich entlang der Friedhofstraße beidseitig eine Baumreihe mit teilweise älterem Baumbestand. Neben naturschutzfachlichen Gründen zum Verbleib der beiden Baumreihen grenzen die heimischen Laub- und Obstbäume den Straßenraum ästhetisch sehr ansprechend ein und bilden eine schöne optische Ortsabgrenzung nach Westen. Wichtiges Ziel der Grünordnung ist es deshalb, den schützenswerten Baumbestand auf der Flurnummer zu erhalten. Zudem sollen heimische Baum- und Gehölzsorten auf den privaten Grünflächen gestärkt werden und die Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens der östlich angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

Das Wohngebiet soll der Errichtung von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern dienen zur Schaffung von Wohnraum für insbesondere junge Hettinger bzw. Inneringer Familien. Die relativ großen Grundstücksgrößen entsprechen dabei bewusst den Ansprüchen junger Familien an qualitativ hochwertiges Wohnen im ländlichen Raum. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 2

pro Einzel- oder Doppelhaus) soll vermieden werden, dass ungesteuert große Wohnanlagen errichtet werden.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Errichtung von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern beträgt einen Wert von 0,4. Die GRZ für das vorliegende Baugebiet liegt damit aufgrund der relativ großen Grundstücksgrößen etwas unter der zulässigen Obergrenze nach §17 BauNVO. Damit wird einerseits die Forderung der Landes- und Regionalplanung nach Reduzierung des Flächenversiegelung Rechnung getragen. Andererseits reflektiert eine etwas lockerere Bebauung pro Grundstück auch die siedlungscharakteristisch besondere Eigenart des Wohnens auf dem Land wieder und greift den dörflichen Charakter des Ortes Inneringen auf. Der Wasserrückhalt auf dem Grundstück (Versickerung über belebten Oberboden) soll dadurch ermöglicht/optimiert werden.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 0,5 der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig, um den Erhalt grundstücksübergreifender Lebens- und Unterschlupfräume zu gewährleisten und der zunehmenden Zersiedelung in Grünflächen außerhalb der Baugrenzen entgegenzuwirken.

Gebäudehöhe

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (0-38°), wurden die zulässigen Firsthöhen für alle Einzel- bzw. Doppelhäuser auf 9 m (ab unterem Bezugspunkt) beschränkt sowie die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung fügt sich damit unauffällig in die umgebende Siedlungsstruktur ein und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach) zu. Zugleich soll die Wandhöhe von 9,0m einen Anreiz für den Bau regionaltypischer Satteldächer mit relativ hoher Dachneigung schaffen.

Da die Wandhöhe das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges sehr stark prägt, wurden minimale und maximale Wandhöhen festgesetzt, um extreme Höhendifferenzen zwischen benachbarten Gebäuden zu vermeiden. Dies betrifft in besonderer Weise Pult- und Flachdächer, bei welchen hohe Wandhöhen sehr raumprägend wirken können. Bei Pultdächern wird deshalb festgesetzt, dass die zulässige Wandhöhe von 6,0m zugleich die maximal zulässige Firsthöhe darstellt. Bei Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe vom 6,0m zugleich dem zulässigen höchsten Punkt der Attika.

6.3 Höhenlage der Gebäude

Durch die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes für die Wohngebäude als auch Garagen / Carports soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken

sollen auf ein Minimum reduziert, zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden. Den Bauherren soll dabei jedoch ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Vorhabens ermöglicht werden.

Der untere Bezugspunkt ist hierbei wie folgt zu ermitteln: die geplante Gebäudeaußenkante der jeweiligen baulichen Anlage wird senkrecht (in Richtung Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Bei Doppelschließungen liegt der Bezugspunkt bei derjenigen Straßenseite, von der das Gebäude erschlossen wird. Für das Grundstück 8 (GS 8) gilt außerdem der in der Planzeichnung eingezeichnete Höhenbezugspunkt.

Des Weiteren sollen die Straßenräume optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximal zulässige Böschungshöhe auf 1,00m festgesetzt.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) festgesetzt. Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel. Definiert ist allerdings ein 3,0m Abstand zum öffentlichen Straßenraum der Kapellenstraße für die nördlich liegenden sowie 3,0m Abstand zur Erschließungsstraße für die südlich und östlich liegenden Grundstücke im Geltungsbereich. Etwas großzügiger ist dagegen bewusst der Abstand der Bebauung zur Friedhofsmauer gesetzt. Gemäß § 8 Bestattungsgesetz Baden- Württemberg (BestattG BW) vom 21.07.1970 ist zwischen Friedhof und Gebäuden, welche nicht den Friedhofszwecken dienen, ein Abstand von 10 m vorgesehen. Der Abstand von 10,3 m zwischen Baufenster und Friedhofsmauer in Verbindung mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dient der Wahrung der Plänet bzw. einer potentiellen Konfliktvermeidung (Sichtbezüge/Ruhebedürfnis) zwischen beiden Nutzungsbereichen.

Da es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude im Planungsumgriff vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung der Abstandsflächen nach § 5 LBO Baden-Württemberg bei offener Bauweise das jeweils vorhandene Geländeniveau als Bezugshöhe gilt.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßen-

räume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen.

6.5 Anzahl der Wohneinheiten

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Hettinger und Inninger Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude wird hier das Entstehen von Mehrfamilienhäusern und unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden.

6.6 Erschließung

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt ausschließlich über die mittig im Plangebiet gelegene Erschließungsstraße. Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraße von 5,30 m gewährleistet den Begegnungsverkehr. Der Anschluss sowohl an die Kapellenstraße als auch an die Friedhofstraße erleichtert die Zufahrt für Schwerverkehr wie etwa Lieferverkehr, Müllentsorgung und Schneeräumung. Zu beiden Seiten der Erschließungsstraße ist ein Freiraum von je 0,5 m für den Schneepflug freizuhalten. Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind zur Friedhofsstraße nicht zulässig.

Die Bepflanzung in Grundstückszufahrten und Kreuzungsbereichen sollte innerhalb der Sichtdreiecke maximal eine Höhe von 0,80 m betragen bzw. diese nicht überschreiten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig andere Verkehrsteilnehmer, wie beispielsweise Kinder, erkannt werden können. Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass zwei der als „zu erhalten“ gekennzeichneten Bäume in der Friedhofstraße im Sichtdreieck der zentralen Erschließungsstraße liegen. Da es sich im Bestand um hochstämmige Laubbäume mit hohem Astansatz handelt und nur ein geringer Durchgangsverkehr im Bereich der Erschließungsstraße durch Anwohner erwartet wird, wird die negative Auswirkung der Bäume auf die Verkehrssicherheit gering eingeschätzt. Der naturschutzfachlich hochwertige Baumbestand soll deshalb nach Möglichkeit erhalten werden. Sollte aus verkehrstechnischen Gründen dennoch die Rodung eines grundsätzlich zu erhaltenden Einzelbaumes notwendig werden, so ist entlang der Friedhofstraße ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

6.7 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Würdigung des bestehenden Baumbestandes als charakteristischem Element des Ortsrandes
- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Kulturlandschaft
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets

Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden. Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind demnach nicht zulässig. Des Weiteren ist zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung auf den privaten Bauflächen je angefangener 500 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung (s. planungsrechtliche Festsetzungen 3.2) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch ist mindestens einer der Bäume straßenbegleitend zu pflanzen. Damit soll auf den Privatflächen eine wahrnehmbare Gliederung und gleichzeitige Durchgrünung des Straßenraums erwirkt werden, was wiederum zu einer Attraktivierung des Wohngebiets führt.

Zu beachten ist, dass auf den beiden westlichen liegenden Grundstücken Baumbestand zu erhalten ist. Die dort vorhandenen Bäume sind aus naturschutzfachlichen Gründen erhaltenswert, dienen in besonderer Weise der Ortsrandeingrünung und prägen das „alleeartige“ Straßenbild der Friedhofstraße maßgeblich. Zudem ist die Baumreihe in ihrer Leitfunktion möglicherweise relevant für Fledermäuse. Sollte die Rodung eines grundsätzlich zu erhaltenden Bestandsbaumes notwendig werden, beispielsweise aufgrund einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Neben dem Erhalt der straßenbegleitenden Bäume ist zum Zweck der Ortsrandeingrünung im unmittelbaren Sichtbereich der Ortseinfahrt auch ein ca. 2,5 m breiter privater Grünstreifen im westlichen Abschnitt der Grundstücke 1 und 5 vorgesehen, welcher wie auch der private Grünstreifen im Süden von jeglichen Bauwerken frei zu halten und als durchgängige Vegetationsfläche auszuführen ist.

Ein wichtiges Ziel der Grünordnung im Norden der Flurnummer ist es, durch Pflanzmaßnahmen visuellen Sichtschutz und damit Abstand zum Friedhof zu schaffen. Zum einen soll dies durch ein Abrücken der privaten Grundstücke von der Friedhofsmauer erreicht werden. Jenseits des Geltungsbereiches im Süden besteht auf dem Grundstück des Friedhofes bereits ein ca. 2,25m breiter Grünstreifen entlang der Friedhofsmauer, welcher mit dem 0,5m breiten Grünstreifen im Geltungsbereich (Zweckbestimmung Grasweg) ergänzt werden soll. Durch die Festsetzung des Grasweges in Addition zu dem bereits bestehenden Grünstreifen entlang des Friedhofes soll ausreichend Fläche für eventuelle Unterhaltungsarbeiten an der Friedhofsmauer geschaffen werden und ein Abrücken der Grundstücke unmittelbar an den Friedhof erfolgen. Auf den privaten Grundstücken mit den Parzellennummern 5, 6, 7 und 8 wird weiterhin eine Anpflanzung einer zweireihigen Strauchhecke (ca. 3,0 m breit) vorgesehen, so dass angrenzend an die Friedhofsmauer ein von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Grünstreifen von knapp 6 m entsteht. Um sowohl im Sommer- als auch im Winter Sichtschutz und emotionalen Abstand zum Trauerort zu schaffen, wird auf dem privaten Grünstreifen eine lockere Vermischung von sommer- und immergrünen Arten empfohlen. Die unter 3.2 ausgeführte Pflanzempfehlung für eine Strauchhecke sollen den Zweck einer möglichst niedrig-wüchsigen (unter 2,0 m) Heckeneingrünung mit heimischen Arten abbilden, sodass der Pflegeaufwand so gering wie möglich für private Eigentümer ausfällt. Zudem soll erreicht werden, dass durch eine Kombination von Sträuchern über das gesamte Jahr hinweg eine fast durchgehende Blüte möglich ist. Es muss allerdings erwähnt werden, dass bei der Pflanzung der Baum- und Strauchhecke § 12 des Gesetzes über das Nachbarrecht (kurz NAG, vom 8. Januar 1996) zu beachten ist. Hier wird festgelegt, dass „mit Hecken

bis 1,80 m Höhe ist ein Abstand von 0,50 m, mit höheren Hecken ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten“ ist.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Um bedarfsgerechte Wohnbebauung zu ermöglichen wurden im Geltungsbereich Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeldächer, Walmdächer und Flachdächer zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung von 0 bis 38 Grad ermöglicht ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen. In der Umgebung sind bereits unterschiedliche Dachformen vorhanden.

Von einer zwingenden Firstrichtung wird abgesehen, da die Ausrichtung der Gebäude im Kontext der restlichen Festsetzungen für die städtebauliche Qualität, die Außenwirkung und den Ortsrand keine negative Auswirkung hat. Zudem stört eine unterschiedliche Ausrichtung der Häuser kaum das Ortsbild in Verbindung mit den umliegende Siedlungsbereiche von Käppellebrühl I und II, in welchen in der Ausrichtung unterschiedliche Bauweisen zulässig waren bzw. sind. Es ist demnach frei wählbar, ob die Gebäude trauf- oder firstständig zum Straßenraum hin errichtet werden. Den Bauherren soll der Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung des Baukörpers individuell seine Wohnsituation, Grundstückseinteilung und -erschließung zu optimieren. Abweichungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung (orthogonale Ausrichtung zur Erschließungsstraße) sind möglich. Des Weiteren bleibt die Möglichkeit des individuellen Einsatzes nachhaltiger Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen gewährleistet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen zur Sicherstellung der gewünschten ruhigen Dachlandschaft mit möglichst wenigen Störungen erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5°) aufweisen und beispielsweise als Flachdach ausgeführt werden.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlich ziegelroten / rotbraunen oder grauen / anthrazitfarbenen / schwarzen Tönen und nichtglänzend zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhanden Dachfarben in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, die auch in den Örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne festgesetzt wurden.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachgauben sind gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet und fügen sich gestalterisch in die Dachlandschaft ein. Pro Gebäude ist nur die Ausführung einer Gaubenart zulässig.
- Die maximal zulässige Wandhöhe darf bei Wiederkehren überschritten werden.
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Dachgaube: 5,00 m.

- Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen, darf die Summe aller Dachgauben und Wiederkehre je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand) betragen.
- Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von mindestens 0,5 m zum nächstgelegenen First des Hauptdaches einhalten.
- Zwischen Wiederkehren, Zwerchgiebel und Dachgauben muss ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.
- Wiederkehre und Zwerchgiebel und Dachaufbauten müssen einen Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite von 1,5 m einhalten.

Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung des darunter liegenden Daches (keine Aufständereien) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

7.2 PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. zwei oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 40m² Wohnfläche vor. Hier ist nur ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden.

Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m freizuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

7.3 Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Das städtebauliche Ziel der durchlässigen Gestaltung des neuen Wohnbaugebiets stellt ebenfalls Anforderungen an die Ausformulierung von Einfriedungen im Areal.

Vor diesem Hintergrund sind straßenbegleitend nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum nicht als eingengt. Die Wahrnehmung des Straßen- und Ortsbilds soll nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monoton sein, daher sollen unverhältnismäßig lange, straßenbegleitende Einfriedungen vermieden werden. Blickbeziehungen zwischen Gebäuden und Straßen müssen ermöglicht werden. Dem folgend darf Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis nur über Pflanzen generiert werden.

Generell müssen sich Einfriedungen hinsichtlich des Baustoffes und der Farbgestaltung dem Gebietscharakter anpassen und mit ihrer Außenkante mindestens 0,50 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück abgerückt werden.

Die Errichtung von Mauern bzw. Sichtschutzmatten ist untersagt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für die Passage von Kleinsäugetieren, sind Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen unzulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, da gemäß Gebietstypus „Allgemeines Wohngebiet“ auch untergeordnet gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Sie werden jedoch soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden.

8 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan „Käppelebrühl III“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte mit Natur- bzw. Artenschutz zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Innerhalb oder angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete, amtlich kartierten Biotope oder FFH-Mähwiesen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Da westlich des Plangebietes allerdings der Dorfweiher liegt kann ein Vorkommen von Amphibien nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Fallen für Amphibien sollten Keller- und Abwasserschächte deshalb amphibiensicher gestaltet werden. Um zu verhindern, dass Amphibien durch zu grobe Gitterraster in Lichtschächte gelangen, sollten hierbei Lichtschächte entweder mit feinmaschigen Gittern abgedeckt oder entsprechende Ausstiegshilfen eingebaut werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen gilt ferner, dass Außenbeleuchtungen im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren sind. Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist zudem ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED maximal 3000 Kelvin, warm weiß, staubdicht gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung mit Lampen, die oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen) zulässig.

Naturschutzfachlich bedeutsam ist der Baumbestand entlang der Friedhofstraße. Da es sich zum Teil um Altbäume handelt, sind die Gehölze vor eingriffsbedingten Fällungen bzw. dem Rückschnitt von Altholz auf Habitatstrukturen geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel, xylobionte Käfer) zu prüfen. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vermei-

dungs- bzw. CEF-Maßnahmen umzusetzen (§ 39 und 44 BNatschG). Grundsätzlich dürfen Eingriffe in den Baumbestand nur zwischen dem 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden (§ 39 BNatschG).

9 **Infrastruktur**

9.1 **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt im Gemeindegebiet bzw. in Inneringen über den Zweckverband „Mittlere-Lauchert“.

9.2 **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende städtische Kanalisation, die in der Kapellenstraße verläuft. Das Abwasser wird der Verbandskläranlage Donau-Riedlingen zugeführt, welche vom Abwasserzweckverband Donau-Riedlingen in Riedlingen betrieben wird.

9.3 **Niederschlagswasser**

Überschüssiges Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Kanal des Ortsteils Inneringen einzuleiten. Hierzu ist die Errichtung eines Mischsystems im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen.

9.4 **Strom- und Niederstromversorgung**

Als Mitglied des GVV Laucherttal erfolgt die Stromversorgung in Hettingen über den Stromnetzbetreiber (Konzessionär) Netze BW GmbH.

9.5 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Sigmaringen.