

# Gemeinde Sommerkahl Landkreis Aschaffenburg

## Bebauungsplan „Wilhelminenstraße“

### Begründung

---



Entwurfssfassung: 28.04.22017

#### Verfahrensübersicht:

- 19.09.2016            Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“
- 05.12.16 - 09.01.17    Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 05.12.16 - 09.01.17    Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss

Goldbach, 28.04.2017

Sommerkahl,



Planungsbüro Wilz  
Hauptstraße 456  
63773 Goldbach

Fon: 0 60 21/45 48 60 Fax: 45 48 60  
e-mail: info@pb-hwilz.de

.....  
(Entwurfsverfasserin)

.....  
(Albin Schäfer, 1. Bürgermeister)

## **Anlagenverzeichnis**

1. Begründung zum Grünordnungsplan
2. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
3. Umweltbericht

## **0. Anlass und Ziel der Planung:**

Der Gemeinderat Sommerkahl hat am 19.09.2016 beschlossen, für den Bereich „Wilhelminenstraße“ einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufzustellen. Mit Ausweisung des Wohngebiets beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum für Einheimische zu schaffen und auch ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern. Dieses soll den Bedarf für die heranwachsende einheimische Bevölkerung für die nächsten fünf bis zehn Jahre decken. Bereits im Vorlauf hat sich der Gemeinderat mit Entwicklungsalternativen am Ort, Planungsvarianten im Gebiet und den Zielen für die Wohnbauentwicklung befasst.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Lage am Ortsrand.

Als Zielgruppen sind vor allem Menschen angesprochen, die einen Wohnsitz in ländlicher Umgebung und enger Verzahnung mit Natur- und Landschaft suchen.

## **1. Bedarfsermittlung:**

Sommerkahl liegt gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Bayerischer Untermain im Allgemeinen ländlichen Raum, eine zentrale Funktion ist nicht zugewiesen. Laut Ziel B II 1.8 soll sich die Siedlungstätigkeit in diesen Gemeinden im Wohnsiedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Damit ist bei neuen Wohnbauflächen insbesondere auf den Eigenbedarf der jeweiligen Gemeinde abzustellen.

Das ILEK der Allianz Kahlgrund-Spessart aus dem Jahre 2008 hat insgesamt 156ha freie Wohnbauflächenreserven in den zehn beteiligten Kommunen ermittelt und geht davon aus, dass damit der „Bedarf für die nächsten Jahrzehnte gedeckt“ ist. In der Gemeinde Sommerkahl stehen laut Flächenmanagement-Datenbank der Kommunalen Allianz am 01.12.2016 fünf Wohnbauflächen zum Verkauf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Taubenfeld bestehen zudem weitere Baulücken.

Die Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt ermittelt einen Bedarf von minus 11 Wohneinheiten für die Gemeinde Sommerkahl bis ins Jahr 2028. Angenommen ist hierbei eine Bevölkerungsentwicklung von -6% zwischen 2015 und 2028, wie durch das Landesamt für Statistik errechnet. Ebenso ist bereits eine weitere Verringerung der Belegungsdichte je Wohneinheit einberechnet. Ohne diese Annahme betrüge der Bedarf an Wohneinheiten bis 2028 sogar minus 33. Bestehende Baulücken oder Leerstände sind dabei noch nicht berücksichtigt und würden den Bedarf weiter verringern. Ein Eigenbedarf der Gemeinde ist damit nicht ersichtlich.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1

Abs. 2 und 3.2 LEP, Grundsatz B II 1.1 Satz 2 Spiegelstrich 2, Ziel B II 2.2 Abs. 2 und 3 Regionalplan 1). In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 (Erforderlichkeit des Bedarfsnachweises).

Die noch freien Baulücken sind das Ergebnis einer Grundstückspolitik, wie sie in den letzten Jahrzehnten in fast allen ländlichen Gemeinden praktiziert wurde. Im Zuge der damaligen gesetzlichen Baulandumlegungen konnte trotz des gesetzlichen Flächenbeitrages von max. 30% nur verhältnismäßig wenige Baugrundstücke für die Gemeinde Sommerkahl geschaffen werden.

Diese Grundstücke wurden seitens der Gemeinde nach Baureifmachung zeitnah mit einem Baugebot weiterveräußert. Die übrigen, in privater Hand befindlichen Baugrundstücke wurden dann zwar teilweise über die Jahre sukzessive bebaut, allerdings stehen die noch verbleibenden, in privater Hand befindlichen Baugrundstück dem Markt nicht zur Verfügung. In der Regel werden diese als „private Geldanlage“ gehortet, eine mittelfristige Veräußerung ist deshalb nicht sehr wahrscheinlich.

Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied in der Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart, welche eine kostenlose Grundstücks- und Immobilienbörse betreibt. Erst vor wenigen Wochen wurden alle 49 Grundstückseigentümer freier Baugrundstücke angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob ein Verkauf der Baugrundstücke beabsichtigt ist. Die Bereitschaft ist bisher allerdings sehr gering.

In Sommerkahl sind zurzeit 6 Grundstücke eingestellt, wovon eines ein Gewerbegrundstück ist. Von den 5 verbleibenden Wohnbaugrundstücken sind bereits 3 kurz vor dem Verkauf zum Zwecke einer Bebauung. Weitere 3 Baulücken, welche nicht in hausnummer-frei.de eingestellt sind, werden ebenfalls in naher Zukunft bebaut. Die Planungen (Bauanträge) hierfür sind bereits in Vorbereitung.

Trotz dem Verkaufes aller gemeindlicher Grundstücke im Baugebiet „Taubenfeld-Ernstkirchner Straße-Im Felgen“ wird weiterhin - insbesondere auch von jungen Familien - bei der Gemeinde nach bezahlbaren Bauland nachgefragt. Diese Anfragen kommen nicht nur von ortsansässigen Familien, sondern teilweise sogar von außerhalb des Landkreises. Ein Kriterium neben den noch moderaten Grundstückspreisen sind die Infrastruktur der Gemeinde (Kindergarten, Grundschule, Grundversorgung) sowie die Nähe zum Unter-zentrum Schöllkrippen. In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sommerkahl kontinuierlich angestiegen. Die negative Prognose des Landesamtes für Statistik kann deshalb nicht nachvollzogen werden.

Im vorliegenden Fall wurden die gesamten Flächen südlich der Wilhelminenstraße im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden

## **2. Beschreibung des Plangebietes:**

### **2.1 Geographische Lage:**

Sommerkahl liegt in der Region Bayerischer Untermain im Kahlgrund an der Speckkahl. Der topographisch höchste Punkt der Gemeindegemarkung befindet sich östlich von Sommerkahl am Finkenborn mit 351 m ü. NN, der niedrigste liegt an der Kahl in der Nähe von Blankenbach auf 191 m ü. NN.

Östlich von Sommerkahl liegen zwei kleine Exklaven des Gemeindegebietes im Bereich der Speckkahlquelle. Der Schöllkrippener Forst ist eine zweite, unbewohnte Gemarkung (kein Ortsteil), welcher nicht mit dem gleichnamigen gemeindefreien Gebiet zu verwechseln ist.

Die früheren Ortsteile Obersommerkahl und Untersommerkahl sind heute baulich verwachsen und bilden den Ortsteil Sommerkahl.

### **2.2 Lage und Größe des Plangebietes:**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Sommerkahl, der von Wohnbebauung, Gärten, hängigen Wiesen und Gebüsch geprägt wird. Es erstreckt sich beiderseits der Wilhelminenstraße sowie des Haidbergweges und wird im Süden vom Auweg begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5,0 ha und fällt von max. 250 m im Südosten auf ca. 220 m im Nordwesten ab.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 181 (Teilfläche), 824, 824/1, 828, 829, 830, 830/1, 830/2, 830/3, 831, 5922/1, 5923, 5924, 5925, 5926, 5927, 5928, 5929, 5930, 5931, 5932, 5933, 5933/1, 5934 (Teilfläche), 5935 (Teilfläche), 5936 (Teilfläche), 5937 (Teilfläche), 5938 (Teilfläche), 5940, 5941, 5941/1, 6449 (Teilfläche), 6449/3, 6449/4, 6449/5, 6449/6, 6449/7, 6449/8, 6450, 6450/2, 6450/3, 6451, 6451/2, 6451/3, 6451/4, 7457, 7458, 7462, 7463, alle Gemarkung Sommerkahl.

## 2.2 Nutzung und Gebäudebestand:

Bei der beplanten Fläche handelt es sich im wesentlichen um Wiesen, Gebüsche sowie bereits bebaute Grundstücke mit Gärten. Die Wiesenflächen werden teils beweidet und sind artenarm bis mäßig artenreich.

Die Grundstücke nördlich der Wilhelminenstraße sowie entlang des Haidbergweges sind zum Großteil bereits bebaut. Insofern handelt es sich um Häuser mit Nebengebäuden und vorwiegend stukturarme Gärten.

Nordöstlich des Haidbergweges sollen zwei weitere Baugrundstücke auf einer mit zwei Obstbäumen bestandenen, mäßig artenreichen Wiese bzw. teils intensiv genutzten Rasenfläche erschlossen werden. Nördlich der Wilhelminenstraße sollen die vorhandenen Baulücken durch drei weitere Baugrundstücke geschlossen werden. Im Bestand haben diese Flächen gärtnerischen Charakter. Das westliche der drei Grundstücke wird als Rasenfläche genutzt, das mittlere ist mit Ziergehölzen bestanden und auf dem östlichen Grundstück stehen mehrere Obstbäume sowie ein Gartenschuppen.

Im Bereich der Fl.Nrn. 5935 und 5936 liegt das amtlich kartierte Biotop mit der Kennnummer 5921-0054-009 etwa zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereiches. Das Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.



## 2.3 Verkehrliche Anbindung:

Das Baugebiet wird durch die Wilhelminenstraße über die Schulstraße, die Schwedenstraße und die Frankenstraße an die St. 2305 erschlossen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

#### 3.1 Regional und Landesplanung:

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

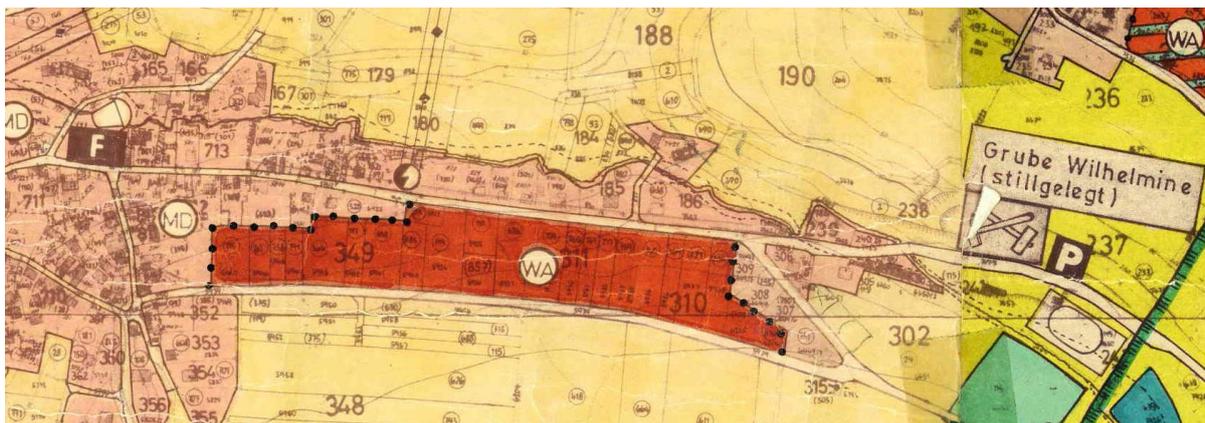
Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Dorfgebiet (MD) und eines allgemeinen Wohngebietes (WA) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

#### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl entwickelt.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl südlich der Wilhelminenstraße als allgemeines Wohngebiet, nördlich davon sowie im Bereich des Haidbergweges als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Flächen im Südwesten sollen allerdings entgegen der bisherigen Darstellung des FNPs als Ausgleichsfläche ausgewiesen und werden somit langfristig als Grünfläche gesichert.



#### 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich und an diesen angrenzende Flächen bisher nicht.

#### 3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen:

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturpark „Spessart“ außerhalb des Landschafts-schutzgebietes des Naturparks.

Im Bereich der Fl.Nrn. 5935 und 5936 liegt das amtlich kartierte Biotop mit der Kennnummer 5921-0054-009 etwa zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um eine frische Magerwiese, die im Süden mit Gehölzen bestanden ist. Das Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Sommerkahl mit ihren Ufergehölzen unter der Nummer 5921-0052-007 als Biotop kartiert. Punktuell befindet sich das Biotop innerhalb des Planungsgebietes und ist zu erhalten.

Zudem befinden sich innerhalb des Planungsgebietes zwei Gräben mit Hochstaudenflur aus Mädesüß, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt sind.

#### **4. Städtebauliches Konzept:**

Beim geplanten Wohngebiet handelt es sich um eine Bauentwicklung für Einheimische in attraktiver Wohnlage. Die besondere Qualität der Landschaft Sommerkahls am östlichen Ortsrand wird in das Bebauungskonzept einbezogen.

Im Rahmen der Vorüberlegungen wurde zunächst der Bestand im Gebiet erfasst und beurteilt. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Varianten für eine Bebauung entwickelt, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Verträglichkeit bewertet wurden. Aufgrund der topographischen Ausgangsbedingungen sowie der Lage der Grundstücke am Ortsrand und angesichts des Baubedarfs der einheimischen Bevölkerung wurde schließlich eine angepasste Bebauung beschlossen und der Geltungsbereich für den Bebauungsplan wie beschrieben festgelegt.

Die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die bauliche Entwicklung des insgesamt 5,0 ha großen Baugebiets als Grundlage des Vorentwurfs ist allein aus Gründen einer nachhaltigen Entwicklung sowie der sensiblen Lage am östlichen Ortsrand zwingend notwendig.

##### **4.1 Vorkonzept:**

Im Zuge der städtebaulichen Voruntersuchung wurden zunächst mehrere Haupt- und Untervarianten entwickelt, die verschiedene Lösungswege für eine mögliche Bauentwicklung aufzeigen. Hierfür werden vorweg die landschaftlichen Gegebenheiten analysiert sowie eine Ortsbegehung durchgeführt.

Aus dem Bestand heraus ergeben sich allerdings besondere Herausforderungen hinsichtlich:

- der Topographie; insbesondere mit Auswirkungen auf die Planung der verkehrlichen Erschließung sowie auf die Bebaubarkeit von Grundstücken.
- des Orts- und Landschaftsbilds; insbesondere in der Situierung der künftigen Baukörper und dem Freihalten von prägenden Bereichen als Grünflächen.

Zusätzlich wurden folgende Wünsche aus Sicht der Verwaltung bzw. allgemeinen Erwägungen folgend berücksichtigt:

- Grünordnung:  
Ausweisung infolge zu starker Hangneigung nicht bebaubarer Flächen als öffentliche Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

##### **4.2 Vorentwurf:**

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde aufbauend auf das Vorkonzept der Bebauungsplan erarbeitet.

#### 4.3 Städtebau:

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bauentwicklung ermöglichen. Es werden die Expositionen (Osthang) berücksichtigt, die Gebäude fügen sich soweit als möglich (parallel) in den Hang ein. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll dabei der Lage am Ortsrand und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumansprüchen inklusive energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Einzel- oder Doppelhausbebauung des Allgemeinen Wohngebietes mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.

Durch die bewegte Topographie ergeben sich **besondere Gebäudetypen** bzw. Grundrissvarianten.

Die Höhe der Gebäude gewährleistet ein noch verträgliches Einfügen in die Landschaft am Ortsrand, höher aufragende Gebäude würden das Landschaftsbild hier deutlich beeinträchtigen. Auch sind die Baukörper weitestgehend angelehnt an die Geländegestalt zu situieren und gleichzeitig ausreichend unbebaute Zwischenräume zu gewährleisten, um diese noch ablesbar zu halten und Durchblicke zur freien Landschaft zu erhalten.

**Sichtbezüge zwischen Ort und Landschaft** werden an vielen Stellen berücksichtigt. Die **Garagen** werden daher vorwiegend in Anbindung an das Wohngebäude konzipiert, um eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten. Bei der Erschließung können die Garagen ins Gelände /den Hang eingebunden und deren Dach begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

#### 4.4 Grünordnung:

Die landschaftlichen Gegebenheiten werden auch durch die Grünordnung berücksichtigt. Dem ländlichen Charakter des Gebiets am Ortsrand mit dem steilen Südhang wird mit der Festsetzung großzügiger öffentlicher und privater Grünflächen entsprochen.

Außerdem werden prägende, vorhandene Bäume soweit möglich als zu erhaltend festgesetzt.

#### 4.5 Verkehrliche Erschließung:

Die bestehende Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### 4.6 Immissionsschutz:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes und somit u. a. des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

#### **4.7 Technische Ver- und Entsorgung:**

Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird an das gemeindliche Netz angeschlossen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel.

Ein Gasanschluss ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Nutzung von Solarenergie bzw. regenerativer Energien ist durch die Verwaltungsgemeinde Schöllkrippen ausdrücklich erwünscht.

Das Gebiet ist über leistungsfähige Glasfaserkabel und Erdkabel zu versorgen. Den Bauherren wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur öffentlichen Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Aschaffenburg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen und in die Gebäudehülle zu integrieren.

Die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße sind ausreichend dimensioniert, so dass diese auch als Rettungswege und für die Müllentsorgung genutzt werden können.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise:**

### **5.1 Bauliche Festsetzungen:**

#### **Art der baulichen Nutzung, Bauweise**

##### Allgemeines Wohngebiet:

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest.

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet wird die neue Baufläche südlich der Wilhelminenstraße als ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein.

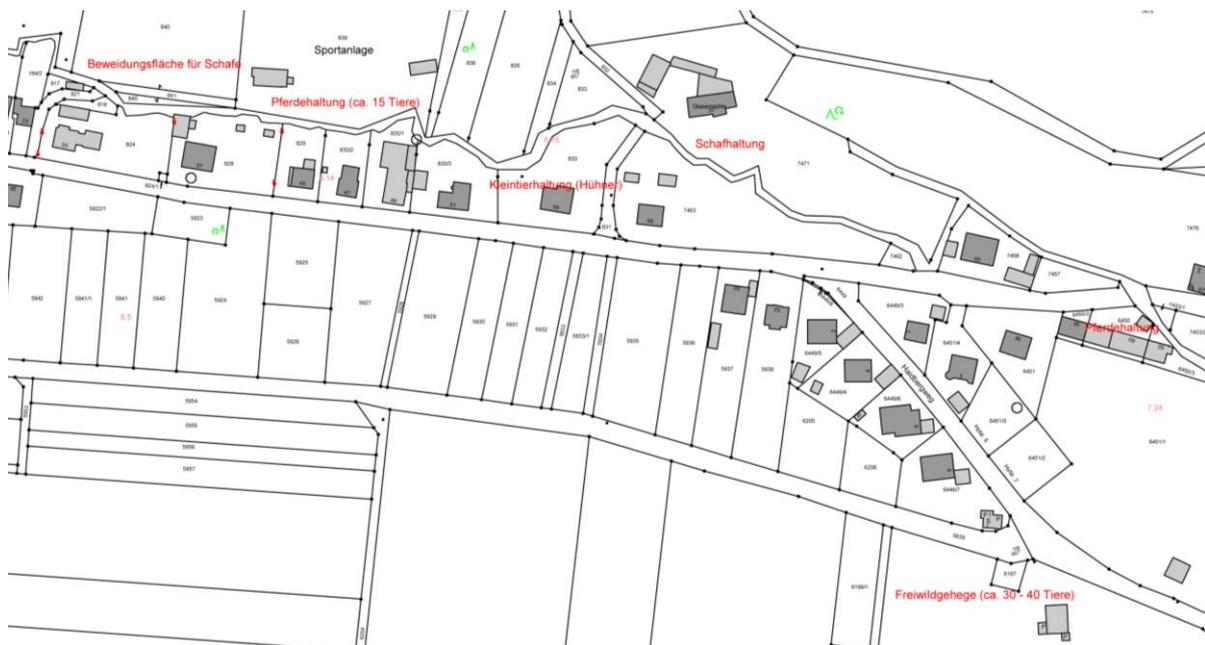
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgem. Wohngebietes die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig, da diese Einrichtungen durch größere Baukörper und erforderliche Anlagen sowie Stellplätze nicht mit der sensiblen Lage am Ortsrand vereinbar sind.

Um den ländlichen Charakter am Ortsrand zu wahren, wird eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt, wobei je Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig sind. Eine Ausnahme bilden die Baugrundstücke Fl.Nr. 5924 und 5925 sind zusammenhängende Baukörper (Doppelhaus) möglich.

### Dorfgebiet:

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur wird das restliche Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt. Gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe. Auch wenn der Anteil der Landwirtschaft im Rückgang begriffen ist, so ist es doch Planungsziel der Gemeinde hier landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und Ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Folgende Nutzungen befinden sich zurzeit im Dorfgebiet:



Ausgeschlossen als Nutzungen werden Tankstellen, die hier die bestehende Wohnbebauung stören würden und im Übrigen hier keinen wirtschaftlichen Standort hätten. Weiterhin sind Vergnügungsstätten hier unzulässig. Für Spielhallen und Ähnliches stehen in der Gemeinde ausreichende und zentraler gelegene Flächen zur Verfügung.

Um den Charakter dieses Ortsteils zu bewahren sind nur Einzelhäuser zulässig. Lediglich im östlichen Bereich des Dorfgebietes (Wilhelminenstraße 58 - 62) werden die bestehenden Doppelhäuser zusätzlich als zulässig festgesetzt.

Ziel der Gemeinde ist es in dieser landschaftlich geprägten Ortslage, je Einzelhaus nur max. zwei Wohnungen zuzulassen, um eine unerwünschte Verdichtung der Bebauung zu vermeiden. Damit wird die Möglichkeit der Anlage einer Einliegerwohnung offengehalten. Damit der Charakter der zweiten Wohnung untergeordnet bleibt, wird die Größe der Wohnfläche der zweiten Wohnung auf 60 m<sup>2</sup> beschränkt.

Um den ländlichen großzügigen Charakter zu erhalten und zu fördern, wird eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 650 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl sowie über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die max. zulässigen Wand- und Gesamthöhen festgesetzt.

Auch durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird im Zusammenwirken mit der überbaubaren Grundstücksfläche die Kompaktheit der Gebäude beeinflusst.

Grundflächenzahl:

Aus ökologischen Gründen – insbesondere zur Minimierung des Versiegelungsgrades – wird die GRZ im Baugebiet „Wilhelminenstraße“ mit 0,35 für das WA und 0,4 für das MD festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

Diese Festsetzung fördert bei größerem Wohnflächenbedarf die zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise und damit kompaktere Bauformen.

Zahl der Vollgeschosse:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Zahl der Vollgeschosse auf III als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Um einerseits eine behutsame Einbettung der Siedlung in die offene Landschaft und andererseits eine Begrenzung der gegenseitigen Verschattungswirkung zu gewährleisten, erfolgt zusätzlich die Festsetzung einer maximalen First- bzw. Gesamthöhe.

Die Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mittelachse der baulichen Anlagen.

Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

## **Gestaltung**

Die Gebäude sollen sich gut in die Lage am unmittelbaren Ortsrand einfügen.

Bei der Fassadengestaltung sind gedeckte Töne zu bevorzugen. Die Fassaden aller Gebäude sind als Holz- und / oder Putzfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich ist die Verwendung von einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in untergeordnetem Umfang.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Blechverkleidung, sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen, sowie durch Glasflächen jeder Größe (passive Nutzung) kann von den Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung abgewichen werden.

Holzblockhäuser in Vollstambbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer, Pultdächer und aus Pultdächern zusammengesetzte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig, im Dorfgebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in roter oder dunkler (Braun oder Anthrazit) und in matter Färbung sowie Schiefereindeckungen oder Dachbegrünung zulässig. Der Farbton ist so zu wählen, dass sich die eingedeckten Baukörper bestmöglichst in das Landschaftsbild einfügen. Glänzende und reflektierende Materialien, sowie Werkstoffe bei denen ein Metallaustritt zu befürchten ist, sind unzulässig.

Die Dachüberstände dürfen Giebelseitig max. 50 cm betragen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig. Aufständereien auf dem Dach, die über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

Für die Gestaltung von Doppelhäuser ist der Bauantrag des 1. Gebäudes hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung maßgebend. Für den Anbauenden ist die gleiche Wandhöhe, Dachneigung und Farbe der Dachdeckung und der Fassade einzuhalten.

Für Garagen sind flache oder geneigte Dächer zulässig, sofern diese nicht ohnehin ins Hauptgebäude integriert werden. Die Dachneigung von Garagen darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Flachdächer und schwach geneigte Dächer von Garagen mit einer Neigung bis 10° sind zu begrünen, sofern sie nicht als (Dach)Terrassen genutzt werden. Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m freizuhalten. Eine Einzäunung des Stauraums sowie von Stellplätzen ist unzulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes wasserdurchlässig auszubilden.

### **Aufschüttungen / Abgrabungen**

Grundsätzlich soll der Charakter des Gebietes am Hang möglichst beibehalten und die Hänge zwischen den Gebäuden möglichst wenig verändert werden. Die Bebauung macht jedoch zur Erschließung der Grundstücke mit Zufahrten, Wegen sowie zur Anlage von Terrassen gewisse Veränderungen des natürlichen Geländes erforderlich. Daher werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Herstellung der Erschließung bis zu einer Höhe von je maximal 3,0 m zugelassen. Für die Anlage von Terrassen sind diese – hierfür auf einer Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> je Bauraum – auf eine Höhe von je maximal 1,0 m beschränkt. Ansonsten sind Geländeänderungen auf den Baugrundstücken nicht zulässig, dies gilt insbesondere in den privaten Grünflächen.

Stützmauern und befestigte Böschungen aus Natursteinen werden im Nahbereich von Gebäuden zugelassen, um Gestaltungsspielräume für die Eigentümer zu wahren, sowie größere Geländesprünge auf geringeren Entfernungen zu überbrücken zu können:

Die Stützmauer werden auf eine max. Höhe von 1,50 m beschränkt und müssen mindestens einen doppelt so großen Abstand als der tatsächlichen Höhe der Stützmauer zueinander aufweisen. Ab 1,0 m Höhe sind Mauern etc. regelmäßig mit einer Absturzsicherung zu versehen. Davon abgesehen sind Geländeänderungen grundsätzlich an den Geländeverlauf anzupassen und ohne Geländekanten und –versprünge gleichmäßig zu verziehen.

Ausnahmen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

### **Einfriedungen**

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Heckenrosen, Beerensträucher) sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Geschlossene Einfriedungen oder das Anbringen von Rohrmatten, sind unzulässig.

### **5.2 Grünordnerischen Festsetzungen:**

- Der gekennzeichnete Vegetationsbestand ist auf öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
- auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum je 400 m<sup>2</sup>
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten soweit sie nicht als Zufahrten oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

### **5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme:**

Daneben umfassen die zeichnerischen Hinweise die vorhandenen und vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen, sowie die Höhenlinien der Vermessung im Bestand.

In Textform wird darüber hinaus unter anderem auf wasserwirtschaftliche, immissionschutzrechtliche sowie denkmalpflegerische Belange hingewiesen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen:**

Die Ausweisung des Wohngebiets ermöglicht es der Gemeinde, Wohnraum für einheimische zu schaffen und auch, ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern. Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, die im Umweltbericht erläutert werden. Darin ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB behandelt. Für den Eingriff in den Naturhaushalt und Landschaftsbild, der mit dem Bebauungsplan entsteht, wird eine Ausgleichsfläche von ca. 0,78 ha ermittelt, für die die Ausgleichsmaßnahmen und auch die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden.

### **6.1 Bodenordnung:**

Im Rahmen der Umsetzung ist eine Neuordnung der Flurstücke und Parzellierung der von der Gemeinde erworbenen und sonstigen betroffenen Grundstücke entsprechend der geplanten Baugrundstücke erforderlich, bevor diese von den neuen Eigentümern erworben werden können.

### **6.2 Flächenbilanz:**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenverteilung.

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Verteilung in %
Dorfgebiet	21.930	43,79
Allgemeines Wohngebiet	7.702	15,38
Verkehrsfläche	5.668	11,32
Fläche für Ver- und Entsorgung	-	-
Private Grünfläche	5.305	10,60
Öffentliche Grünfläche	832	1,66
Biotop	1.833	3,66
Ausgleichsfläche	6.806	13,59
Geltungsbereich gesamt	50.076	100