

Bebauungsplan

**„Flachsäcker I“
und Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil I

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis, Veranlassung und Ziele für die Planaufstellung
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
3. Fläche des Plangebietes
4. Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung
5. Bestehende Rechtsverhältnisse
6. Wahl des Verfahrens
7. Rahmenbedingungen und Bestandsbeschreibung
8. Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht
9. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
11. Auswirkungen des Bebauungsplans

Teil II

Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG, Oktober 2018

und

Baubericht 01, Umweltbaubegleitung (UB) von artenschutzrechtlichen Maßnahmen, 19. und 22. Oktober 2018

jeweils erstellt von

Fachbüro für ökologische Planungen, Hr. Dipl.-Ing. (FH) W. Lissak

sowie

Gutachten „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Flachsäcker“ in Salach.“ – Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Kurz und Fischer vom 26.04.2022

Teil I Begründung

1 Erfordernis, Veranlassung und Ziele für die Planaufstellung

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Salach mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Die Ziele der Planung sind:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber der Familie, der jungen, alten und behinderten Menschen miteinander in Einklang bringt
- Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Salach ist weiterhin sehr groß. So wurden in den zurückliegenden Jahren die Allgemeinen Wohngebiete „Brühl II“ (33 Bauplätze für Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Einfamilienwohnhäuser, Doppelhäuser), „Heubühl I“ (32 Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser) und „Obere Lettenäcker“ (13 Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser) erschlossen, welche mittlerweile bebaut sind.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Am Beispiel der Allgemeinen Wohngebiete „Brühl I“ und „Obere Lettenäcker“ wird deutlich, dass bei der Baulandentwicklung in Salach der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ weitest möglich beachtet wird. Da sich die innerörtlichen Baulandreserven jedoch in Privateigentum befinden, ist deren Mobilisierung nur sehr eingeschränkt möglich. Eine maßvolle Außenentwicklung ist daher notwendig.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Flachsäcker I“ mit Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung ist deshalb ein wichtiger Bestandteil zur Deckung der Nachfrage und Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Salach. Eine Standortalternative zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet „Flachsäcker I“ ist derzeit nicht vorhanden. Dies wurde geprüft.

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches (Planungsgebiet) fest.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Flurstücke: 1161, 1161/1, 1161/2, 1161/3, 1161/4 (Astrid-Lindgren-Straße), 1161/5, 1161/6, 1161/7, 1161/8, 1161/9, 1161/10, 1161/11, 1161/12 (Margarete-Steiff-Straße), 1161/13, 1161/14, 1166 und 1166/3.

3 Fläche des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets beträgt	ca.	10.018 m ²
Gesamtfläche:		10.018 m ²
Wohnbauflächen:		8.189 m ²
Verkehrsflächen:		1.358 m ²
Grünflächen:		471 m ²

4 Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Regionalplan

Entsprechend dem Regionalplan vom 22.06.2009, rechtskräftig seit 12.11.2010, gehört die Gemeinde Salach zur Region Stuttgart und ist in die Raumkategorie „Verdichtungsraum (VR)“ und in die Siedlungskategorie „Siedlungsbereiche“ eingeordnet. Sie ist kein Ober-, Mittel-, Klein- oder Unterzentrum. Die Siedlungsbereiche dienen der verstärkten Siedlungsentwicklung. Dies bedeutet vor allem, dass in Gemeinden mit Siedlungsbereichen Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung und aufgrund von Wanderungsgewinnen sich ergebenden Bedarf zulässig sind.

Im Regionalplan ist der aktuelle Planbereich als „Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)“ ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes für die Markungen Eislingen, Ottenbach, Salach 1. Änderung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eislingen-Ottenbach-Salach. Dieser Plan ist seit dem 17.06.2004 rechtskräftig. Der Plan weist für das Plangebiet Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gewährleistet.

5 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

5.1 Rechtsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes.

5.2. Rechtsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereiches

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan an einen landwirtschaftlichen Weg (Feldweg) und im Nordosten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Südosten grenzt die Eythstraße, im Südwesten der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Nördliche Zeppelinstraße“ und der nichtqualifizierte Bebauungsplan „Brühl I“ an.

6 **Wahl des Verfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

7 **Rahmenbedingungen und Bestandsbeschreibung**

7.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Salach. Das Plangebiet fällt von Nordosten mit ca. 359 m ü.N.N nach Südwesten mit ca. 353 m ü.N.N.

7.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Salach. Im Westen befanden sich zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplans im Jahr 2017 nebst Grünflächen

ein Bolzplatz sowie ein Holzschuppen. In der Zwischenzeit sind nahezu alle der erhaltenen kleineren Bauplätze baulich genutzt, die Bauanträge wurden auf Grundlage des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigt.

Im Osten des Plangebiets sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen, bis dato werden die Fläche aber noch als Grünflächen genutzt. Die Planungen der Geschosswohnungsbauten wurden in der Zwischenzeit konkretisiert und entsprechend in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übertragen.

Im Osten an das Plangebiet angrenzend sind ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, im Südwesten zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung sowie gewerbliche Bebauung vorhanden. Im Nordwesten und Nordosten ist keine Bebauung vorhanden.

7.3 Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Prüffalls. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Baumaßnahmen in der Flur „Flachsäcker“ eine Baggersondage angeordnet. Die ausführende Fachbehörde war hierbei die Kreisarchäologie Göppingen. Die archäologische Erkundung wurde am 31.07.2018 und am 01.08.2018 durchgeführt. Dabei wurden mithilfe eines Baggers 14 Schnitte mit einer Breite von jeweils 2m angelegt.

Es hat sich gezeigt, dass in diesem Teil der Flur keine archäologischen Befunde vorhanden waren. Einzelne in der Humuszone geborgene Gefäßfragmente weisen in die Zeit zwischen dem 15. und 19. Jahrhundert. Zumindest im unmittelbaren Planungsgebiet befinden sich demnach keine römischen oder noch älteren Siedlungsreste; weitere denkmalschutzrechtlichen Auflagen sind für den Bauablauf nicht gegeben.

7.4 Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die im Süden verlaufende Zeppelinstraße und im Südosten liegende Eythstraße, beide Straßen sind Gemeindestraßen. Die innere Erschließung erfolgt über die Astrid-Lindgren- und die Margarete-Steiff-Straße. Am nördlichen Ende beider Straßen ist eine Wendefläche vorgesehen.

Für den Fall, dass zukünftig andere Verkehrsführungen erwogen werden sind im nordwestlichen Planbereich Vorhalteflächen für aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

7.5 Technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgung

7.5.1 Elektroversorgung

Das Plangebiet ist elektroseitig erschlossen.

7.5.2 Gasversorgung

Das Plangebiet ist gasseitig erschlossen.

7.5.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

7.5.4 Löschwasserversorgung

Aufgrund der vorhandenen Kapazitäten an Feuerlöschfahrzeugen der freiwilligen Feuerwehr Salach, der vorhandenen Hydranten sowie des Einbaus von je einem neuen Hydranten in den neu herzustellenden Straßen innerhalb des Plangebiets ist der erforderliche Löschwasserbedarf gesichert.

- 7.5.5 Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung
Schmutz- und Regenwasser werden im Mischsystem abgeleitet. Das Plangebiet ist an die örtliche öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.
- 7.5.6 Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt grundstückbezogen.
- 7.5.7 Telekommunikation
Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig erschlossen.
- 7.6 Naturräumliche Verhältnisse
Im Plangebiet befanden sich zum Aufstellungszeitpunkt Grünstrukturen in Form von Wiesenflächen, vorhandenen Laub- und Nadelbäumen sowie Hecken und Sträuchern.
- 7.7 Schutzgebiete
Das Plangebiet liegt in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Sickergalerie Eislingen“ (LUBW-Nr. 8), welches vom Zweckverband Eislinger Wasserversorgungsgruppe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird.
- 7.8 Biotope
Im Plangebiet sind keine Biotope vorhanden.
- 7.9 Altlasten
Auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind im Altlasteninformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Göppingen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastenrelevante Sachverhalte.
- 7.10 Grünordnung
Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht, da das Vorhaben nach § 13b durchgeführt wird.
- 7.11 Immissionen
Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen aus Verkehrs- und Anlagenlärm ein. Da sich südwestlich das Betriebsgelände eines großen Gewerbebetriebs befindet und die verkehrstechnische Erschließung unmittelbar anschließt sind lärm-schutzrechtliche Gegebenheiten im Rahmen des Bebauungsplans unbedingt zu beleuchten.
Das Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Beratende Ingenieure Bauphysik, wurden deshalb mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Schallimmissionsprognose beauftragt. Dieses Gutachten war bereits Bestandteil des Bebauungsplans im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung vom 27.08.2018 bis 26.09.2018. Da wie erläutert bereits einige Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs errichtet wurden, wurde die Prognose fortgeschrieben. Zusätzlich fanden Rücksprachen bzgl. der rechtlichen Einschätzung mit der Partnergesellschaft von Rechtsanwälten mbB statt. Zusammenfassend sind aus dem aktuellen Gutachten (Stand: 26.04.2022) folgende Ergebnisse zu nennen:

Lärmemissionen aus Gewerbebetrieb

- Die Wohnhäuser innerhalb des sich südlich des aktuellen Planbereichs befindenden Geltungsbereich BPL „Im Brühl I“ sind zeitlich gesehen vor dem Gewerbebetrieb westlich der Karl-Laible-Straße entstanden
- Nachdem somit ein Gewerbegebiet unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt, kommt für die Beurteilung des Lärms für die bestehende Wohnbebauung im „Brühl I“ die Regelung zur Gemengenlage nach Ziff.6.7 der TA-Lärm in Betracht. Als heranzuziehende Werte orientiert sich die Rechtsprechung in Fällen wie vorliegend häufig an Mischgebietswerten.
- Da die Firma entsprechende Werte insbesondere nachts bereits gegenüber der Wohnbebauung im „Brühl I“ nicht einhält, muss die Firma schon im Bestand (also ohne Berücksichtigung des Plangebiets „Flachsäcker“) für den notwendigen Lärmschutz sorgen.
- Nachdem der aktuelle Planbereich an die bestehende Firma heranrückt, kommt auch hier die „Gemengenlage-Regelung“ mit Orientierung an den TA-Lärm-Werten im Mischgebiet in Betracht.
- Gemäß der Schallimmissionsprognose soll zur Befolgung der erforderlichen Werte eine Einhausung im nordöstlichen Bereich des Betriebsgrundstücks realisiert werden. Diese ist nach den aktuellen Plangrundlagen (MP Architekten, Salach, Stand März 2022) nach Norden und Osten geschlossen, nach Westen vollständig geöffnet. Die Realisierung der Einhausung wird vertraglich geregelt

Lärmemissionen durch zusätzlichen Verkehr im öffentlichen Raum

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sollte eine Aussage zu dem zu erwartenden Mehrverkehr und einer damit verbundenen Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkungen in der schützenswerten Nachbarschaft getroffen werden. Aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Flachsäcker“ mit keinen signifikanten Erhöhungen der Verkehrslärmeinwirkungen entlang der Erschließungsstraßen zu rechnen.

Geruchsimmissionen

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an landwirtschaftliche Flächen an. Die Bewohner und Bewohnerinnen des Plangebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen z. B. durch Gerüche, Lärm, landwirtschaftliche Maschinen, Staub u. ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Die bebauten Wohngrundstücke außerhalb des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und hinnehmbare Maß beschränkt.

7.12 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen sind zum großen Teil veräußert.

7.13 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt, wobei im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung den Bauinteressenten möglichst große Gestaltungsräume gewährleistet werden und für das Plangebiet eine individuelle Bauweise mit Einzelhäusern im Westteil zur Umsetzung kommen soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so zugeschnitten und bemessen, um die Bebauung flexibel gestalten zu können und den baulichen Spielraum der Nutzer zu erweitern. Im Ostteil des Plangebiets sollen Geschosswohnungsbauten realisiert werden.

Die getroffenen Festsetzungen in Form von Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit maximalen Trauf- / bzw. Gebäudehöhen, verschiedenen Dachformen, variablen Dachneigungen und flexibler Stellung der Gebäude tragen nicht unwesentlich zu vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten und der Errichtung von Anlagen zur aktiven Gewinnung und Nutzung von Sonnenenergie bei.

Änderungen zum Bebauungsplan-Stand 2018 sind:

- Zusatz: die maximal zulässige GRZ darf im östlichen Plangebiet mit Tiefgaragengebäuden bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden
- Zusatz: im Bereich der Geschosswohnungsbauten ist die Errichtung eines eingeschossigen Tiefgaragengebäudes zulässig, zusätzlich wird der zugehörige Bereich zur Ein- und Ausfahrt festgesetzt
- Änderung: Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nun innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- Änderung: Um bei lärmtechnischen Veränderungen eine aktive Lärmschutzmaßnahme errichten zu können, wurde im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Vorhaltefläche ausgewiesen.
- Änderung: Zisternen sind nun innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Ergänzung: die Maßnahmen M1 bis M3 zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden in den Festsetzungskatalog aufgenommen (s.u.)
- Ergänzung: Ausführungen zu nachrichtlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb, passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und zur Belüftung von Schlafräumen wurden im Textteil, gemäß des aktuellen Gutachtens vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer vom 26.04.2022, ergänzt.
- Zusatz: Im Bereich der Parkplätze und der Tiefgarageneinfahrt parallel zur Margarete-Steiff-Straße wurde das Leitungsrecht 2 aufgenommen.

8 Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Da sich das Plangebiet auf eine Größe von 10.018 m² beschränkt und die Grundflächenzahl auf maximal 0,4 festgesetzt ist, liegt die überbaubare Fläche damit unter den Schwellenwerten der Anlage 1 zu § 3 UVPG. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann damit verzichtet werden (§ 1a Abs. 2 Nr. 3 und 2a BauGB).

Von einer Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren abgesehen (§§ 13 Abs. 3, 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13b).

Spezielle artenschutzrechtliche Belange sind jedoch stets von Bedeutung und ggf. entstehende Verbotstatbestände durch die Planung bereits im Vorfeld zu verhindern. Zu diesem Zweck wurde der Fachbeitrag „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ vom Fachbüro für ökologische Planungen, Hr. Dipl.-Ing. W. Lissak, ausgearbeitet. Die hierin aufgelisteten Maßnahmen (M1 bis M3) zur Vermeidung und Minderung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Zur Sicherung der Wohnnutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Die Nichtzulässigkeit der Kleintierhaltung zu Zuchtzwecken soll zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets beitragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden Bebauung, sowie der gewünschten städtebaulichen Situation für diesen Bereich. Hinsichtlich der Dichte wird versucht, die Maßstäblichkeit des Ortes zu wahren. Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich ebenfalls nach der städtebaulich gewünschten Verdichtung in diesem Bereich. Die Festsetzung bezüglich des Mindest- und Höchstmaßes der Traufhöhe dient der Einhaltung einer städtebaulich gewünschten Maximalkubatur, wobei eine möglichst weitgehende Entscheidungsfreiheit durch die individuelle Bebauung möglich sein soll. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ab festgesetztem Bezugspunkt dient der Einhaltung einer städtebaulich gewünschten Maximalkubatur.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
Die offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der erwünschten städtebaulichen Situation. Hinsichtlich der Bauweise wird versucht, die Maßstäblichkeit des Ortes zu wahren. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht zum einen dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden, zum anderen werden die gesunden Wohnverhältnisse berücksichtigt. Sie sind so zugeschnitten und bemessen, um so die angestrebte Flexibilität in der Bebauung zu erreichen.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Festsetzung soll den Betroffenen die beabsichtigte Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen verdeutlichen.
5. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Festsetzung dient dem Aspekt des Bodenschutzes. Weiterhin dienen sie dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 6 BauGB)
Die Pflanzverpflichtungen sollen das städtebauliche Grundgerüst des Quartiers unterstützen, die Aufenthaltsqualität erhöhen sowie zur Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft mit beitragen.
7. Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. A) und Abs. 6 BauGB)
Die Pflanzverpflichtungen sollen das städtebauliche Grundgerüst des Quartiers unterstützen, die Aufenthaltsqualität erhöhen sowie zur Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft mit beitragen.
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die Festsetzung dient der Sicherung Ver- und Entsorgung des Plangebietes.
9. Umgrenzungen von Flächen für besondere bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm).

10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die Festsetzung dient der Sicherung der Herstellung der Verkehrsflächen inklusive Straßenbeleuchtung und Beschilderung.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

1. Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes.
2. Gestaltungsvorschriften für Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung des Plangebiets und soll optisch zur attraktiven Fassadengestaltung beitragen.
3. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4)
Die Festsetzung soll optisch zur Baukörpergestaltung beitragen.
4. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Festsetzung soll optisch zur attraktiven Gestaltung der Straßenräume beitragen.
5. Einfriedigungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Festsetzung soll optisch zur attraktiven Gestaltung der Straßenräume beitragen.
6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Die Festsetzung soll zur Gestaltung der Gebäude und Straßenräume beitragen.
7. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Festsetzung dient der ordnungsgemäßen Regelung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet und in den vorhandenen Gemeindestraßen außerhalb des Plangebiets.
8. Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Diese Festsetzung dient dem Umweltschutz in Bezug auf Retention sowie Grundwasserneubildung durch die Nutzung für gärtnerische Zwecke.

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“.

Anlagen

- Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG, Oktober 2018
- Baubericht 01, Umweltbaubegleitung (UB) von artenschutzrechtlichen Maßnahmen, 19. und 22. Oktober 2018, jeweils erstellt vom Fachbüro für ökologische Planungen, Hr. Dipl.-Ing. (FH) W. Lissak
- Gutachten 11653-01 „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet ‚Flachsäcker‘ in Salach“ – Schallimmissionsprognose vom 26.04.2022 (Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Winnenden)