

Bebauungsplan

**„Lettenäcker V“  
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

Vorprüfung des Einzelfalls zum Verfahren nach 13 b BauGB gem. Anlage 2 zu § 13a  
Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB  
gefertigt von Dipl.-Ing. Garten- und Landschaftsarchitektin Annette Titze

## 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. Um verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich der das dargestellte Gebiet überplant und städtebaulich ordnet. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Die Ziele der Planung sind:

- Entwicklung im Siedlungsbereich innerhalb der Ortslage
- 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
- Nachverdichtung
- Schaffung von Wohnraum

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes unter Plansatz 3.1.9 ist die Siedlungsentwicklung 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 Naturlandwirtschaft und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Gemeinde Salach ist bestrebt, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. So wurde insbesondere in den letzten Jahren ein hoher Wert auf die Entwicklung innerörtlicher Baupotenziale zur Nachverdichtung gelegt. So wurden innerorts die Allgemeinen Wohngebiete „Brühl II“ (33 Bauplätze für Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Einfamilienwohnhäuser, Doppelhäuser) und „Obere Lettenäcker“ (13 Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser) realisiert und auch komplett bebaut. In der baulichen Umsetzung mit dem Bau von Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 25 Wohneinheiten ist gegenwärtig das Allgemeine Wohngebiet „Panoramastraße“.

Ein hoher Bedarf nach Baugrundstücken und Wohnungen in der Gemeinde Salach ist aufgrund des Bevölkerungszuwachses in den zurückliegenden Jahren sowie des anhaltenden und prognostizierten Bevölkerungszuwachses in den kommenden Jahren auch weiterhin vorhanden und erforderlich.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Lettenäcker V“ ist deshalb ein wichtiger Bestandteil zur Deckung der Nachfrage und Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde Salach. Es wurden Standortalternativen im Vorfeld zum Allgemeinen Wohngebiet „Lettenäcker V“ geprüft, da sich die innerörtlichen Baulandreserven fast ausschließlich in Privateigentum befinden, ist deren Mobilisierung sehr eingeschränkt bzw. zur Zeit nicht umsetzbar, da diese aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer an die Gemeinde Salach nicht zur Verfügung stehen.

Die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplans ist gegeben. Da es sich bei der Fläche wie bereits dargestellt um eine für die Innenentwicklung der Gemeinde Salach äußerst wichtige Fläche handelt, soll deren Bebauung und städtebauliche Entwicklung im Rahmen dieses Bebauungsplans gesteuert werden. Die noch wenigen, insbesondere in dieser Größenordnung zusammenhängenden unbebauten Flächen im Innenbereich gilt es optimal zu nutzen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann die Fläche nicht nur städtebaulichen, bedarfsorientierten und wirtschaftlichen Anforderungen nachkommen, sondern insbesondere auch Faktoren wie Belangen des Artenschutzes und einem angemessenen Verhältnis zwischen bebauten und unversiegelten Flächen wird Rechnung getragen.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

## 2 **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches (Planungsgebiet) fest. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Nordwesten von der Ziegelstraße
- Im Nordosten von der Lettenäckerstraße
- Im Südosten von einer Grünfläche mit Wiesenflächen mit vorhandenen Streuobstbäumen
- Im Südwesten von gemischtgenutzter Bebauung und einer Grünfläche mit Wiesenflächen mit vorhandenen Streuobstbäumen

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 811 (Lettenäckerstraße, Teilfläche) und 1690 (Teilfläche)

## 3 **Fläche des Plangebiets**

Die Fläche des Plangebiets beträgt	ca.	7.500 m <sup>2</sup>
davon sind		
Wohnbauflächen:		3.500 m <sup>2</sup>
Grünflächen:		3.925 m <sup>2</sup>
Straßen/Wege:		75 m <sup>2</sup>

## 4 **Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung**

### 4.1 Regionalplan

Entsprechend dem Regionalplan der Region Stuttgart 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. Der Regionalplan der Region Stuttgart gibt mit Plansatz 2.4.0.8 für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet gemäß Plansatz 3.3.6 (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes für die Markungen Eisligen, Ottenbach und Salach, 1. Änderung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisligen-Ottenbach-Salach. Dieser Plan ist seit dem 17.06.2004 rechtskräftig. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

### 5 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### 5.1 Rechtsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines nichtqualifizierten oder qualifizierten Bebauungsplanes.

#### 5.2. Rechtsverhältnisse außerhalb des Geltungsbereiches

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Ziegelstraße, im Südwesten an gemischt genutzte Bebauung und eine Grünfläche, im Südosten an eine Grünfläche und im Nordosten an den qualifizierten Bebauungsplan „Zwischen Bärenbach-, Lettenäcker-, Ziegel- und Kuthestraße“ an, der seit dem 23.10.1964 rechtskräftig ist.

### 6 **Wahl des Verfahrens**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Gleichzeitig können seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Bebauungsplanverfahren wird somit nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“. Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter als Schwellenwert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>. In Anbetracht des Nettobaulandes von rund 3.500 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 liegt die überbaubare zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes. Obwohl es keiner „Vorprüfung des Einzelfalles“ bedarf, wurde trotzdem eine „Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt.

Außerdem sieht die Aufstellung des Bebauungsplans die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers vor. Weiterhin begründet dieser die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Es wurde ebenfalls geprüft, dass kein wichtiger Grund vorliegt, den Entwurf des Bebauungsplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist als für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. S.1 BauGB). Weitere Bebauungspläne nach § 13a bzw. § 13b BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.

## **7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im Teil II der Begründung Vorprüfung des Einzelfalles zum Verfahren nach § 13b BauGB gem. Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verbal argumentativ beschrieben.

## 8 Rahmenbedingungen und Bestandsbeschreibung

### 8.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Norden von Salach. Das Plangebiet fällt von Nordosten mit ca. 367 m ü.N.N nach Südwesten mit ca. 365 m ü.N.N.

### 8.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Salach. Im Plangebiet ist kein baulicher Bestand vorhanden. Im Südwesten ist dreigeschossige gemischtgenutzte Bebauung, im Nordwesten ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung, im Nordosten in einer Entfernung von ca. 30 m vom Plangebiet ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Im Südosten grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche an und in einer Entfernung von ca. 40 m ist ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden.

### 8.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

### 8.4 Verkehr

Die Verkehrsanbindung (äußere Verkehrserschließung) des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Bestandsstraßen. Dazu zählen die Ziegel- und die Lettenäckerstraße. Alle diese Straßen sind Gemeindestraßen. Innerhalb des Plangebietes sind ein Geh-/Radweg und ein Gehweg geplant.

### 8.5 Technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgung

#### 8.5.1 Elektroversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Elektroversorgung in der Ziegelstraße angeschlossen.

#### 8.5.2 Gasversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Gasversorgung in der Ziegelstraße angeschlossen; es werden ggf. Netzerweiterungen nötig, falls alle Gebäude direkt von der Straße aus angedient werden sollen.

#### 8.5.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung in der Ziegelstraße angeschlossen.

#### 8.5.4 Löschwasserversorgung

Aufgrund der vorhandenen Kapazitäten an Feuerlöschfahrzeugen der freiwilligen Feuerwehr Salach und der vorhandenen Hydranten in der Ziegelstraße ist der erforderliche Feuerlöschwasserbedarf gesichert.

#### 8.5.5 Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Schmutz- und Regenwasser werden im Mischsystem abgeleitet. Das Plangebiet wird an die örtliche öffentliche Abwasserentsorgung in der Ziegelstraße angeschlossen.

#### 8.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt grundstückbezogen.

#### 8.5.7 Telekommunikation

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen in der Ziegelstraße angeschlossen.

- 8.6 Naturräumliche Verhältnisse  
Das Plangebiet weist aktuell eine Fettwiese mittlerer Standorte auf. Im Plangebiet befindet sich ebenfalls Streuobstbestand.
- 8.7 Schutzgebiete  
Das Plangebiet liegt in der Zone 3 des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die „Sickergalerie Eislingen“ (LUBW-Nr. 8), welches vom Zweckverband Eislinger Wasserversorgungsgruppe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird.
- 8.8 Biotope  
Im Plangebiet sind keine Biotope vorhanden.
- 8.9 Altlasten  
Auf dem Grundstück 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.
- 8.10 Grünordnung  
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht, da das Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt wird.
- 8.11 Immissionen  
Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr ein. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 tags und nachts werden eingehalten und nicht überschritten
- 8.12 Klima  
Ausgehend von einer Untersuchung zur Klimarelevanz ist eine Bebauung im Norden, straßenparallel zur Ziegelstraße ohne wesentlichen Verlust der klimatischen Funktion umsetzbar, jedoch sollte der Zentralbereich (Bereich der Obstbaumwiese) von einer Bebauung weitestgehend freigehalten werden, damit die Klimafunktion weitgehend erhalten bleibt.
- 8.13 Grund und Boden  
Die Grundstücksflächen befinden sich in öffentlicher Hand.
- 8.14 Städtebauliches Konzept  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt, wobei im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung ansprechende Gestaltungsräume gewährleistet werden und für das Plangebiet eine individuelle Bauweise mit Einzelhäusern zur Umsetzung kommen soll.
- Die getroffenen Festsetzungen in Form von Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit maximalen Traufhöhen, Dachformen und Dachneigungen tragen zu guten gestalterischen Bebauungsmöglichkeiten und der Errichtung von Anlagen zur aktiven Gewinnung und Nutzung von Sonnenenergie bei.

## 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

- 9.1 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.
- 9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21a 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 Höchstmaßes der Traufhöhe dient der Einhaltung einer städtebaulich gewünschten Maximalkubatur.
- 9.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)  
Die offene Bauweise 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 sorgsamsten 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.
- 9.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Die Festsetzung soll den Betroffenen die beabsichtigte Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen verdeutlichen.
- 9.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll das städtebauliche Grundgerüst des Plangebietes unterstützen und dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- 9.6 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Die Festsetzung dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz. Des Weiteren sollen die Dachbegrünungen zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen.
- 9.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 6 BauGB)  
Die Festsetzung dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Schutz von vorhandenem Streuobstbestand.
- 9.8 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)  
Die Festsetzung dient der ordnungsgemäßen Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken.



9.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung dient der Anbindung der Parkanlage von der Ziegelstraße aus mit einem öffentlichen Geh-/Radweg.

**10. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

10.1 Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes.

10.2 Gestaltungsvorschriften für Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung des Plangebiets und soll optisch zur attraktiven Fassadengestaltung beitragen.

10.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Festsetzung soll optisch zur attraktiven Gestaltung der Straßenräume beitragen.

10.4 Einfriedigungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Festsetzung soll optisch zur attraktiven Gestaltung des Plangebietes beitragen.

10.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Festsetzung soll zur Gestaltung der Gebäude und Straßenräume beitragen.

10.6 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.

10.7 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“.

Salach, 16.09.2022/26.07.2022

gez.

Keyn  
Leiter der Bauverwaltung