

GEMEINDE NEUHAUSEN ORTSTEIL SCHELLBRONN

Satzungen

- 1. Über den Bebauungsplan „Lauwiesen“**
- 2. Über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

GENEHMIGT

„Bebauungsplanaufstellung gem. § 8 Abs. 4
i.V.m. § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)“.

Pforzheim, den 17.10.2005

LANDRATSAMT ENZKREIS

Herz
Herz



Ausfertigung

Der textliche und der zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Neuhausen vom 27. Sept. 2005 überein.

Neuhausen, den 18. Okt. 2005

Korz, Bürgermeister



Bebauungsplan rechtskräftig
am 20. Okt. 2005

Korz, Bürgermeister



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Neuhausen vom 27. Sept. 2005 überein.

Neuhausen, den 18. Okt. 2005

Korz, Bürgermeister



Örtliche Bauvorschriften rechtskräftig
am 20. Okt. 2005

Korz, Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom 20.07.05	am 20.04.04
	vom 15.08.05 bis 14.09.05
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom	vom bis
Satzungsbeschlüsse Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.2005 und örtliche Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 15.09.2005	am 27.09.2005
Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde	am 17.10.2005
Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB	am 20.10.2005

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) mit Wirkung vom 20.07.2004

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2005 maßgebend.

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Lauwiesen“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Bestandteile und Anlagen der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 27.09.2005
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 15.09.2005
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 15.09.2005
D	Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 15.09.2005
E	Begründung	in der Fassung vom 27.09.2005
F	Anlagen zum Bebauungsplan:	
	Anlage 1: Grünordnungsgutachten als gesonderte Broschüre	
	Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsprüfung als gesonderte Broschüre	
	Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten als gesonderte Broschüre	

Ausfertigung

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat am 27.09.2005 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Neuhausen, den 18. Okt. 2005


Oliver Korz
Bürgermeister



B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Fassung vom 15.Sept.2005)

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO. Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung von § 1 (6) BauNVO nur „nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 (3) Nr. 2) zulässig..

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse, die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die **privaten Pflanzflächen** sind von jeder Überbauung freizuhalten (Ausnahme Einfriedungen).

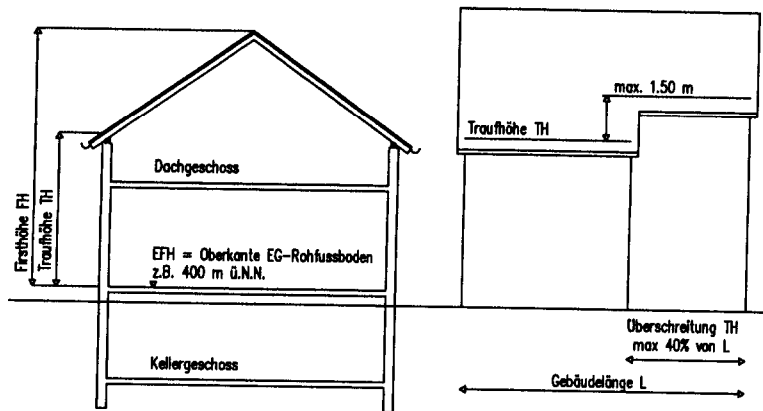
Die **Höhe der Oberkante des EG – Rohfußbodens (EFH)** der Gebäude darf maximal 0.30 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Der **Bezugspunkt** zur Ermittlung der EFH ist die Oberkante des angrenzenden Gehwegs bzw. der angrenzenden Strasse, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken (2 Bezugspunkte) ist der höhere der beiden Bezugspunkte maßgebend. Bei Grundstücken, die über die Stichstrassen erschlossen werden (Baufenster in 2. Reihe), ist die Mitte des an das betreffende Grundstück angrenzenden Stichstrassen - Abschnitts maßgebend, gemessen an der Grundstücksgrenze.

Die **Traufhöhe "TH"** ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die **Firsthöhe "FH"** ist das Maß zwischen der EFH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die **Traufhöhen** dürfen auf eine Länge von maximal 40 % der zugehörigen Gebäudelänge um maximal 1.50 m überschritten werden. Bei Krüppelwalmdächern dürfen die festgesetzten Traufhöhen im Bereich des Krüppelwalms überschritten werden.



- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB BauNVO)**
Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke oder Gasdruckregelstationen) dürfen auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

- 4 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
Carports und Garagen haben zu vorderen Grundstücksgrenzen (zu Erschließungsstraßen hin) einen Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken (welche zwei „vordere“ Grundstücksgrenzen haben), gilt dieser Mindestabstand nur für die Zufahrts-Seite. Zu der zweiten, vorderen Grundstücksgrenze, von der aus keine Zufahrt erfolgt, ist ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Entlang der verlängerten Schönblickstrasse ist beidseits ein Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten.

Mit Nebenanlagen i. S .d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Nebenanlagen sind - sofern es sich um Gebäude handelt - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 9 cbm umbauten Raums zulässig. Je Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur 1 entsprechende Anlage zulässig.

- 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

- 6 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen****Sportlärm**

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche an der Grenze zum Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3.50 m über Geländeneiveau zu errichten, bezogen auf die Höhe des Plangebiets.

Straßenverkehrslärm

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen entlang der Hohenwarter Straße (L 674) ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2.50 m über Geländeneiveau zu errichten, bezogen auf die Höhe des Plangebiets.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**Grundrissorientierung**

In den im zeichnerischen Teil mit „Schallschutz“ bezeichneten Baufenstern sind ab dem ersten Obergeschoss schutzwürdige Aufenthaltsräume mit südorientierten Fenstern sind nur dann zulässig, wenn diese Aufenthaltsräume zusätzlich weitere Fenster, die der Belüftung dienen, auf der West- oder Ostseite haben.

8 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**8.1 Private Pflanzflächen**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Pflanzflächen sind Sträucher und Bäume 2. Größenordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die Bäume in wechselnden Abständen zwischen 8 bis 15 m zu pflanzen. Je 1 qm ist ein Strauch zu pflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in der Entwicklung dauerhaft zu sichern. Für die Ausführung der Pflanzmaßnahmen ist ein Pflanzplan erforderlich.

Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)		

Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Sal-Weide	(Salix caprea)
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eingriffel.Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)
Hunds-Rose	(Rosa canina)		

Qualitäts- und Größenbindung:

2 x verpflanzte Ware, mindestens 3-triebzig, ca. 60-100 cm hoch.

8.2 Weitere private Pflanzmaßnahmen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken ist auf je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum bewährter Lokalsorte zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Der Erhalt vorhandener Obstbäume wird angerechnet. Nicht gepflanzt werden dürfen Nadelbäume (nicht standortheimisch, starke Verschattung des Gartengrundstückes und der Fassade, Rohhumusbildung, nachteilige Veränderung des Ortsbildes). Erforderliche Einzäunungen auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen sollen in freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortheimischen Sträuchern eingefügt werden. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baum-Standorte sind verbindlich und können auf die Festsetzung unter Satz 1 angerechnet werden. Gegenüber der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Standortabweichungen bis 2.00 m zulässig.

8.3 Erhaltungsgebot

Der im zeichnerischen Teil dargestellte, erhaltenswerte Birnbaum ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch einen hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen.

8.4 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind **Alleebäume** 1. oder 2. Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden Baum sind innerhalb harter Beläge **bepflanzte Baumscheiben** von ca. 4 qm Fläche vorzusehen. Auf PKW-Stellflächen sind bevorzugt Bäume 1. Größenordnung zu pflanzen.

Bäume 1. Größenordnung:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	Winter-Linde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 16 bis 18 cm. Soweit straßenbegleitende Baumpflanzungen ausschließlich im privaten Bereich möglich (Vorgartenzone) sind, können alternativ Obsthochstämme auf Sämlingsunterlage veredelt gepflanzt werden.

Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)		

Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baum-Standorte sind verbindlich. Gegenüber der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Standortabweichungen bis 2.00 m zulässig.

8.5 Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwall ist zur Verhinderung von Bodenabtrag und zur Erleichterung der Pflege mit den nachfolgend aufgeführten Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Je 1 bis 1,5 qm ist ein Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen während der ersten 2-3 Jahre in der Entwicklung zu sichern. Die sachgerechte Bepflanzung und Leistungsbeschreibung/Ausschreibung setzt einen Pflanzplan voraus, der im Zuge der Ausführungsplanung zu erstellen ist.

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)	
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)	Früchte giftig!
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Früchte giftig!
Hunds-Rose	(Rosa canina)	
Sal-Weide	(Salix caprea)	
Wasser-Schneeball	(Viburnum opulus)	

Qualitäts- und Größenbindung:

2 x verpflanzte Ware, mindestens 3-triebzig, ca. 60-100 cm hoch.

Achtung: Innerhalb von 30 m Abstand zu Kinderspielplätzen giftige Sträucher nicht pflanzen!

8.6 Verwendung von Natriumniederdruckdampflampen

Lichtmasten im öffentlichen Straßenraum sind mit Natriumniederdruckdampflampen zu bestücken.

8.7 Ausführung des geplanten Wirtschaftsweges

Der geplante Weg am südlichen Gebietsrand ist nur minimal zu befestigen (Spurweg).

8.8 Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs

Für den planexternen Kompensationsbedarf von 1,5 ha ist für den Bebauungsplan „Lauwiesen“ vom Ökokonto der Gemeinde Neuhausen das Äquivalent von 150 Bäumen (= 15.000 Ökopunkte) abzubuchen.

8.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

C

Örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 15.Sept.2005)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

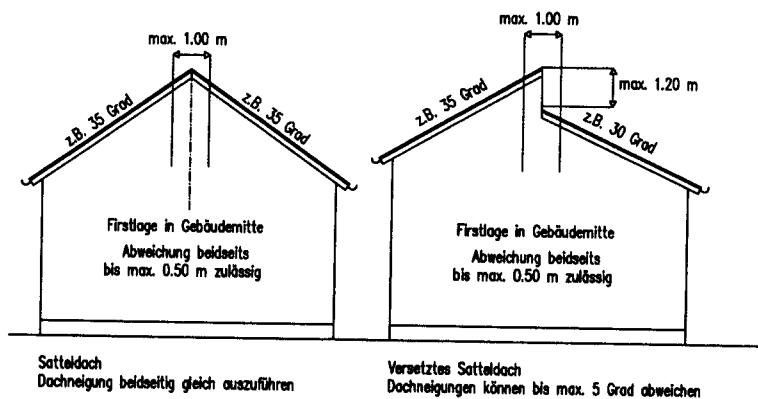
1 Dächer

Bei **Einzelhäusern** sind nur Satteldächer, zwei um bis zu 1.20 m vertikal gegeneinander versetzte Satteldächer sowie Krüppelwalm- und Walmdächer jeweils mit einer Dachneigung von 30 - 40° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen bis 40° zulässig. Satteldächer sind auf beiden Dachseiten in derselben Dachneigung auszuführen. Versetzte Satteldächer dürfen auf beiden Dachseiten unterschiedliche Dachneigungen aufweisen, sofern die Abweichung maximal 5° beträgt und im Bereich zwischen 30 – 40° liegt.

Bei **Doppelhäusern** sind nur Satteldächer sowie zwei um bis zu 1.20 m vertikal gegeneinander versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen bis 40° zulässig.

Die **Firstlage** ist in der Gebäudemitte anzuordnen, wobei zu beiden Dachseiten Abweichungen von der Mittenlage bis maximal 0.50 m zulässig sind (siehe Skizze).

Als **Dachdeckung** der Hauptgebäude und Garagen sind reflektierende Materialien unzulässig (Ausnahme: Glas sowie engobierte und glasierte Materialien). Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.



2 Dacheinschnitte, Dachgaupen und Gegengiebel

2.1 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind in einer Länge bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Wird ein Dacheinschnitt vorgesehen, sind auf dieser Dachseite weder Dachgaupen noch Gegengiebel zulässig. Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachebene zulässig (siehe Skizze).

Abstand zwischen Dacheinschnitt und Gebäudeaußenkanten / -trennwänden = mind. 1.25 m.
 Abstand zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie = mind. 1.00 m, gemessen in der Dachschräge.

2.2 Dachgaupen und Gegengiebel

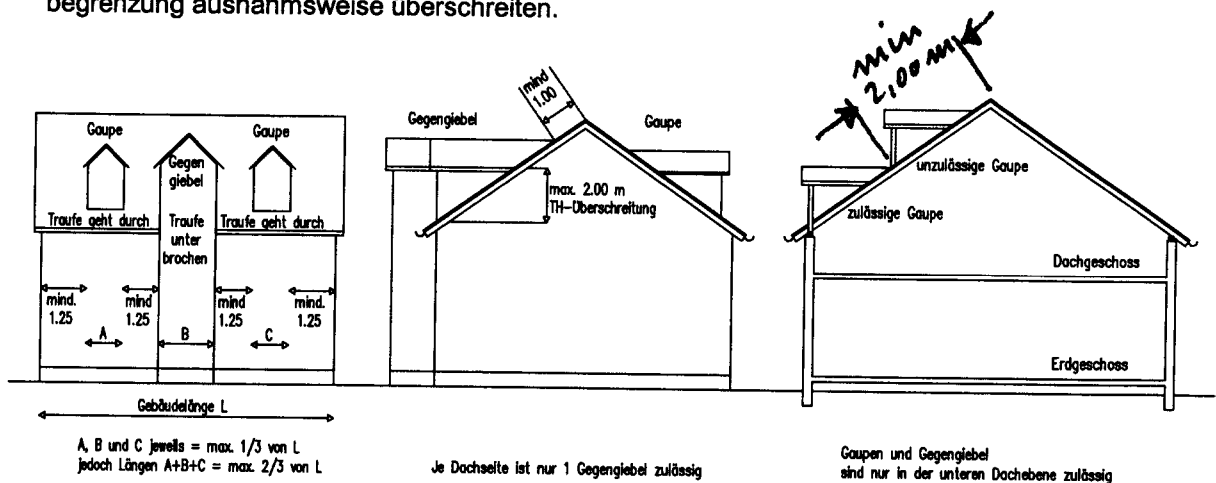
Definition: Dachgaupen sind Dachaufbauten über einer durchlaufenden Hauptdachtraufe, Gegengiebel unterbrechen die Hauptdachtraufe (siehe Skizze).

Einzelne Dachgaupen und Gegengiebel sind in einer Länge bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge aller Gaupen und Gegengiebel auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Gaupen und Gegengiebel sind nur in der unteren Dachebene zulässig.

Abstand zwischen zwei Gaupen, zwischen Gaupen und Gegengiebel sowie Abstand zu Gebäudeaußenkanten / -trennwänden = mind. 1.25 m. Abstand zwischen Gaupendach und Hauptdachfirstlinie = mind. 2.00 m, Abstand zwischen Gegengiebeldach und Hauptdachfirstlinie = mind. 1.00 m, jeweils gemessen in der Dachschräge.

Auf jeder Dachseite ist nur 1 Gegengiebel zulässig. Die Traufhöhe des Gegengiebels darf die zulässige Traufhöhe um maximal 2.00 m überschreiten.

Nur Gegengiebel zur Überdachung von Garagen dürfen die unter Satz 1 festgesetzte Längenbegrenzung ausnahmsweise überschreiten.



3 Fassaden- und Dachgestaltung

Signalfarben und reflektierende Materialien sind unzulässig (Ausnahme: Glas).

4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang vorderer Grundstücksgrenzen (zu Erschließungsstraßen hin) dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen, jedoch nur auf eine Länge von mind. 3.00 m, gemessen ab der vorderen Grundstücksgrenze. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.50 m (Mauern: 1.00 m) nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinterpflanzen.

In den rückwärtigen Einfriedungen entlang des südlichen Gebietsrandes sind keine Öffnungen (Türen oder Tore) zulässig.

- 5 Nicht überbaute Grundstücksflächen**
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen und nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch anzulegen.
- 6 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**
Je Wohneinheit sind 1.5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Hierbei ist die Bruchzahl aufzurunden.
- 7 Gestaltung von Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 8 Führung von Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Neuhausen entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D

Hinweise zum Bebauungsplan (Fassung vom 15.Sept.2005)

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Altlasten**

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Hinweise zur Grünordnung**

Wandberankung

Es wird empfohlen, geeignete Wandflächen > 20 qm nach vorheriger Eignungsprüfung mit Rankpflanzen zu begrünen.

Dachwasserableitung / Sickermulden

Die Anlage von Zisternen mit Überlauf in die Kanalisation oder Versickerungsmulden in mit belebtem Oberboden ausgekleideten Rinnen oder Mulden zur Nutzung und Ableitung des unverschmutzten Dachwassers wird empfohlen. Die Eignung des Baugrunds zur Versickerung ist zu prüfen. Die Sickermulden sind mit einer mindestens 30 cm mächtigen Schicht belebten Oberbodens auszukleiden und mit Landschaftsrasen von ca. 5 g/qm anzusäen. Der Bau und Betrieb der Versickerungsmulden hat gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu erfolgen. So sind die Mulden mit Rasenansaat zu begrünen und mindestens jährlich zu mähen. Für einen geschlossenen Aufwuchs der Grasnarbe ist zu sorgen. Hochwüchsige und tiefwurzelnende Pflanzen sind zu vermeiden.

Bei der Anlage von Zisternen ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang nach der Abwassersatzung bzw. Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Neuhausen erforderlich. Eine Befreiung ist dabei zwingend an die folgenden Bedingungen geknüpft:

1. Sammlung im Kellertank mit Filterung
(siehe DIN 2001, Ziff. 5.5.4.6, Bau von Zisternen)
2. Vorratsbehälter muß Überlaufleitung erhalten
(Versickerung, Kanalisation)
3. Vorratsbehälter muß mit Trinkwasser nachgefüllt werden können
(Wasseruhr, freier Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, Abb. 4.2.1)
4. Eigene Wasseruhr bei der Zuleitung von Zisternenwasser, Abtrennung der Zuleitung zur WC-Spülung von der übrigen Hausinstallation.
Verbindung von Nicht-TW-Leitung mit TW-Leitung ist verboten
(§ 17 TrinkwV vom 05.12.1990)
5. Schriftliche Verpflichtung des Betreibers, daß keine Verbindung nach Punkt 4 hergestellt ist. Zulassung amtlicher Kontrollen, Überprüfungen und Wasseruntersuchungen jederzeit.

Die Genehmigung erfolgt stets widerruflich.

E

Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 27.Sept.2005)

- 1 Planerfordernis und Abgrenzung des Plangebiets**
- 2 Flächennutzungsplan**
- 3 Örtliche Gegebenheiten**
- 4 Natur und Umwelt**
- 5 Städtebauliche Konzeption**
- 6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 7 Örtliche Bauvorschriften**
- 8 Bodenordnung**
- 9 Immissionsschutz**
- 10 Städtebauliche Zahlen**

1 **Planerfordernis und Abgrenzung des Plangebiets**

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Neuhausen besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund strebt die Gemeinde für den Ortsteil Schellbronn eine Siedlungserweiterung am südlichen Rand der Ortslage im Bereich des Gewanns "Lauwiesen" an. Das letzte Wohnbaugebiet, welches auf Schellbronner Gemarkung entstanden ist wurde im Jahr 1992 erschlossen und ist mittlerweile fast vollständig belegt. Grundstücke zur Innenentwicklung sind rar. Aus der Vielzahl entsprechender Anfragen an die Gemeindeverwaltung ergibt sich ein nachweisbarer Bedarf an neuen Wohnbauflächen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss ist vor dem 20.07.2004 erfolgt und veröffentlicht worden. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2 **Flächennutzungsplan**

Die Planflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Tiefenbronn / Neuhausen mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Süden als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung entspricht somit den übergeordneten Planstufen. Die o.a. Teilfläche wird im FNP nachgeführt.

3 **Örtliche Gegebenheiten**

Das ca. 4.2 ha große Plangebiet wird im Norden von der vorhandenen Bebauung, im Südwesten von dem vorhandenen Kindergartengrundstück, im Osten von der Landesstraße L574 (Hohenwarter Strasse) und im Westen und Süden von Acker- und Wiesenflächen begrenzt.

Bei den südlich angrenzenden Landschaftsbereiche handelt es sich um FFH-Flächen (Natura 2000-Gebiet Nr. 7118-301 „Würm-Nagold-Platte“).

Südöstlich des Plangebiets befinden sich der vorhandene Sportplatz mit Vereinsheim sowie ein zweites Vereinsheim des Clubs der Motorradfreunde.

Der entlang der bestehenden Ortslage verlaufende Weg ist im westlichen Bereich als Strasse ausgebaut (Schönblickstrasse) und führt Richtung Osten als Wirtschaftsweg weiter (verlängerten Schönblickstrasse).

4 **Natur und Umwelt**

Im vorliegenden Fall ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG nicht erforderlich, weil die überbaubare Fläche des Projekts mit ca. 1.3 ha den Schwellenwert von 2 ha gemäß Anlage 1 UVPG, Nr. 18.7.2 nicht übersteigt.

Aufgrund der Nähe zur angrenzenden Teilfläche des FFH-Gebiets „Würm-Nagold-Platte“ ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt worden (Büro Prof. Miess + Miess, Karlsruhe, 06/2005). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Das von der Gemeinde Neuhausen geplante Wohngebiet „Lauwiesen“ grenzt an ein Teilgebiet der Gebietskulisse der neuen europäischen Naturschutzgebiete „Natura 2000“, die die Landesregierung im März 2001 - mit Nachmeldungen 2004 und 2005 - als FFH (= Fauna, Flora, Habitat)-Gebiete nach Brüssel gemeldet hat. Die vollständige Liste der von der EU-Kommission bestätigten Schutzgebiete ist noch nicht verabschiedet. Bis zur Verabschiedung gilt auf „Natura 2000“-Flächen eine so genannte Veränderungssperre. Das heißt, gemeldete

FFH-Gebiete dürfen in ihren maßgeblichen Bestandteilen nicht beeinträchtigt werden. Falls Beeinträchtigungen unvermeidbar sind, müssen Ausnahmegenehmigungen eingeholt werden.

Das Wiesengebiet südlich von Schellbronn ist ein Teilgebiet des insgesamt 1.895 ha großen gemeldeten FFH-Gebietes „Würm-Nagold-Pforte“. Für den Bereich des Offenlandes hat die BNL Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die dort vorkommenden Lebensräume

- LRT 6210 Kalk-Magerrasen (besonders orchideenreiche Bestände);*
- LRT 6410 Pfeifengraswiesen;*
- LRT 6430 Feuchte Hochstaudenfluren;*
- LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen;*
- LRT 91EO Auenwälder mit Erle, Esche, Weide;*

sowie für die vorkommende Schmetterlingsart

- 1061 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorgegeben.*

Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele - als Beurteilungsmaßstab für mögliche Beeinträchtigungen - sind im Kap. 2 (Tab. 2) der FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgelistet.

Zur Überprüfung, ob diese Lebensräume oder Tierarten von nachteiligen Veränderungen betroffen sein könnten, wurden die im Offenland vorkommenden Biotoptypen und Schmetterlings-Habitate auf der Grundlage der Daten im Gutachten „Grundlagen zum Managementplan“ (MP) näher untersucht (Tab. 3 und Tab. 4 der FFH-Verträglichkeitsprüfung).

Der südlich von Schellbronn großflächig verbreitete Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiesen“, der stellenweise Lebensstätte für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist, wird durch den mit der städtebaulich zweckmäßigen Ausgestaltung des Baugebiets an 2 Stellen verbundenen Flächenverlust von insgesamt rund 1.000 qm nicht erheblich beeinträchtigt, zumal dem Flächenverlust in Schellbronn ein sehr hoher Anteil an schutzwürdigen mageren Flachland-Mähwiesen der Wertstufen A und B von insgesamt 46,9 ha gegenübersteht (siehe Tab. 3, Seite 14 der FFH-Verträglichkeitsprüfung). Nicht realistisch erscheint ein Verzicht auf das Baugebiet, eine Renaturierung gestörter Wiesenteile entlang der Schönblickstraße und eine Erweiterung des FFH-Gebiets bis zum Weg am heutigen Ortsrand, wie im MP vorgeschlagen. Insofern erfolgt - insbesondere wenn die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der puffernden Gestaltung des neuen Ortsrandes realisiert werden - kein erheblicher Eingriff in die maßgeblichen Bestandteile des gemeldeten FFH-Gebietes. Alle übrigen für das Offenland genannten Lebensraumtypen kommen im FFH-Teilgebiet südlich von Schellbronn nicht vor. Mögliche Auswirkungen sind insofern nicht erkennbar. Nach den Ergebnissen dieses Prüfungsschritts der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind also für die von der BNL für das Offenland des FFH-Gebiets genannten FFH-Lebensraumtypen und Lebensstätten von FFH-Tierarten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da die Prüfung der Verträglichkeit in diesem Prüfungsschritt ergibt, dass das Baugebiet „Lauwiesen“ zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann (§ 34 Abs. 2 BNatSchG), ist die Prüfung hiernit abgeschlossen. Weitere Verfahrensschritte (Ausnahmeprüfung, siehe Abb. 1 der FFH-Verträglichkeitsprüfung) sind nicht erforderlich“.

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Büro Prof. Miess + Miess, Karlsruhe, 07/2004 mit Überarbeitung 03/2005).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung entsprechend dem angewandten Bewertungsverfahren und unter Berücksichti-

gung der gebietsintern vorgeschlagenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ein weiterer, externer Kompensationsbedarf von ca. 1.9 ha Fläche ergibt. Dies gilt beispielhaft unter der Voraussetzung einer Aufwertung von Ackerland in Streuobstwiesen. Auf das Grünordnungsgutachten und die darin u.a. beschriebenen Vorschläge für Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ansonsten verwiesen.

Bei Realisierung der zeichnerisch festgesetzten Alleebaumpflanzungen mit Einhaltung der Qualitätsangaben und Pflegehinweise, kann die ermittelte externe Ausgleichsfläche je gepflanzten Baum um rund 80 qm gemindert werden. Zeichnerisch festgesetzt wurden 25 Alleebäume x 80 qm, was einer Minderung von rund 2.000 qm Fläche entspricht.

Ausgehend vom Verbleib großer Anteile des Bodenaushubs im Baustellenbereich (vgl. zeichnerische Festsetzung Lärmschutzwall), dadurch kurzen Transportwegen und Bepflanzung des Walls, Pflegemaßnahmen der Strauchpflanzungen, wird ein weiterer Flächenabzug von 2.000 qm von der ermittelten „Vollausgleichsfläche“ von 18.860 qm für angemessen gehalten. Es verbleibt als Bedarf somit für einen idealen Vollaussgleich eine Fläche von 14.860 qm, das sind 1,5 ha.

Die Gemeinde Neuhausen hat ein Ökokonto eingerichtet. Auf diesem gemeindeeigenen Ökokonto wurde unter der Lfd. Nr. 1 die 1999 im gesamten Gemeindegebiet von Neuhausen zerstreut durchgeführte Pflanzung von Obsthochstämmen eingebucht. Die Maßnahme - es wurden insgesamt 256 Bäume gepflanzt - wurde am 06.03.2003 durch die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Enzkreis) als Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

Für den planexternen Kompensationsbedarf von 1,5 ha ist für den Bebauungsplan „Lauwiesen“ vom Ökokonto das Äquivalent von 150 Bäumen (= 15.000 Ökopunkte) abzubuchen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Eingriff zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion unvermeidlich. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Vorschläge zur Eingriffsausgleichs-Regelung mit den weiteren Belangen des § 1 BauGB abzuwägen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein geplantes Wohngebiet handelt, sind neben den Belangen des Umweltschutzes insbesondere die Belange des § 1 (5) Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung) sowie des § 1 (5) Nr. 4 BauGB einzustellen (Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes). Im Rahmen dieses Abwägungsvorgangs kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen angesichts der landschaftsorientierten Randlage des Plangebiets angemessen, geeignet und daher umzusetzen sind.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen

Ziel ist es, einen maßvoll verdichteten Wohnstandort zu schaffen, der die vorhandene Baustruktur des angrenzenden Bestandes fortführt und einen Übergang zum umgebenden Natur- und Landschaftsraum schafft. Insbesondere wird die fernsichtwirksame Randlage des Plangebiets zu einem wesentlichen Kriterium der städtebaulichen Konzeption.

5.2 Verkehrserschließung

Die Hauptzufahrt zum künftigen Baugebiet erfolgt über einen neuen Anschluss in Form eines Linksabbiegers mit Querungshilfe an die Hohenwarter Strasse (L574). Über weitere Anschlüsse an die Allmend-, Höhen- und Erlenstrasse wird das Gebiet mit der bestehenden Ortslage

vernetzt. Der entlang des südlichen Ortsrandes verlaufende Wirtschaftsweg wird mit einem Straßenprofil von 5.80 m zzgl. 1.50 m Gehweg ausgebaut. Nördlich des auszubauenden Wirtschaftswegs erschließt eine Straßenschleife (verkehrsberuhigte Mischfläche mit einer Breite von 5.80 m) den rückwärtigen Teil der Parzellen an der Nagoldstrasse. Die Flächen nördlich des Kindergartens werden ebenfalls über eine Straßenschleife mit 5.80 m breiter Mischfläche erschlossen.

Auch die Strasse zum vorhandenen Kindergarten wird mit einem Straßenprofil von 5.50 m zzgl. 0.30 m Schrammbord und 1.50 m Gehweg ausgebaut. Im Bereich des Kindergartens werden aufgrund des dort vorliegenden Bedarfs Stellplätze angeordnet. Die bestehende Wirtschaftsweg-Verbindung zum Sportplatz / Motorradclub wird an das neue Straßennetz angeschlossen. Ein am künftigen Südrand des Gebiets geplanter neuer Wirtschaftsweg (Schotterrasen mit 4.00 m Breite) sichert die Andienung der Ackerparzellen.

Die Höhenlage der Strassen wird so gewählt, dass der Anschluss an die Schönblickstrasse gewährleistet ist, der zu entsorgende Erdaushub minimiert wird und die Gestaltung des Baugebiets im Hinblick auf seine Höhenentwicklung in der Ortsrandlage landschaftsverträglich bleibt.

ÖPNV-Verkehr ist im Baugebiet nicht vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgen über Anschluss an die vorhandenen Netze.

Die Ableitung des erfassten Niederschlagswassers der Dachflächen erfolgt über einen Vorfluter und ein zentrales Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken im südlich angrenzenden Waldgebiet.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der bekannten Nachfragesituation und der landschaftlichen Nähe wird ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll, werden die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen und zum Teil mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand und innerhalb des Gebiets ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind hingegen nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der maximal 1½-geschossigen Bebauung (das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig) sowie durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firshöhen (3.70 m / 8.75 m) wird eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Ortsrandlage angemessene Höhenentwicklung erreicht. GRZ und GFZ entsprechen der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur.

Zur Sicherung eines zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen-Anteils wird festgesetzt, dass die „privaten Pflanzflächen“ von jeglicher Überbauung freizuhalten sind.

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen

Die Festsetzungen zum Grenzabstand von Nebenanlagen, Carports und Garagen sichern bei dem geplanten, relativ sparsam bemessenen öffentlichen Straßenraum die Ordnung des ruhenden Verkehrs.

6.4 Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe und zugunsten eines angemessenen Grünflächenanteils auf Privatgrundstücken verbietet sich eine unkontrollierte und weitergehende Verdichtung. Daher ist es erforderlich im Plangebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung und geben andererseits den gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

7.2 Zahl nachzuweisender Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 1,5 Stp / WE auf den privaten Flächen nachzuweisen.

7.3 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen zuzulassen.

8 Bodenordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die freiwillige Bodenordnung vorgenommen.

9 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ‚Lauwiesen‘ befindet sich im Südosten der Ortslage von Schellbronn, westlich angrenzend an die Hohenwarter Straße (L 674). Südlich des Plangebiets befinden sich der Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn, das Vereinsheim der Motorradfreunde Schellbronn sowie der örtliche Kindergarten. Das Plangebiet befindet sich somit im Einwirkungsbereich unterschiedlicher Schallquellen, deren Geräuscheinwirkungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten zu ermitteln und zu beurteilen waren. Die Ergebnisse des Gutachtens waren bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Mit der Durchführung der schalltechnischen Untersuchungen wurde das Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohlen (IBK), Freinsheim, beauftragt.

Im Zuge der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens waren die relevanten Fragestellungen zu untersuchen und zu beurteilen hinsichtlich

- des Verkehrslärms, welcher auf schützenswerte Nutzungen innerhalb des Plangebiets einwirkt,

- des vom Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärms,
- der vom jährlich auf den zwischen dem Plangebiet und dem Sportplatz gelegenen Flächen stattfindenden Sommerferienlagers des Sportkreises Tübingen ausgehenden Geräuscheinwirkungen,
- der Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des Vereinsheims der Motorradfreunde Schellbronn und
- der Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb des örtlichen Kindergartens

A Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet

Von der östlich an das Plangebiet angrenzenden L 674 gehen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet aus, die im Zuge der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen waren. Anhand der Ergebnisse dieses Untersuchungsschritts wurde festgelegt, ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärms erforderlich werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans in Neuhausen waren die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm festzusetzen.

Die für die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Verkehrslärmimmissionen maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

Der erforderliche Schallschutz für das geplante Wohngebiet kann durch folgende Maßnahmen sichergestellt werden:

Auf der östlichen Grenze des Plangebiets entlang der Hohenwarter Straße (L 674) wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 Metern über Geländeneiveau, bezogen auf die Höhe des Plangebiets, errichtet.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte sowohl in am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) als auch in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) in Erdgeschosshöhe im Plangebiet flächendeckend eingehalten werden.

In Höhe des 1.OG treten trotz der Abschirmwirkung des Lärmschutzwalls an der ersten Gebäudezeile entlang der L 674 geringe Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte auf. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitungen im geplanten Wohngebiet sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bereits dann erbracht, wenn der aus Wärmeschutzgründen erforderliche Baustandard erfüllt ist. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen werden hier nicht erforderlich.

B Sportlärm

Südlich angrenzend an das Plangebiet 'Lauwiesen' befindet sich der Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn.

Es waren die Auswirkungen des Sportlärms durch den Spiel- und Trainingsbetrieb auf dem Sportplatz auf das Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Die Beurteilung des Sportlärms erfolgt anhand der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass beim Spielbetrieb an Sonntagen der für die Ruhezeiten (13.00 – 15.00 Uhr) maßgebliche Immissionsrichtwert von 50 dB(A) in den zum Sportplatz nächstgelegenen Bereichen im Plangebiet überschritten wird. Um eine Verträglichkeit zwischen dem Sportplatzbetrieb und den geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet zu erreichen, werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In der vorliegenden Situation bietet es sich an, entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets einen Lärmschutzwall zu errichten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist es nicht möglich, mit einem Lärmschutzwall mit einer vertretbaren Höhe auch die oberen Geschosslagen soweit zu schützen, dass an allen Gebäuden im Plangebiet der für die Ruhezeit maßgebliche Immissionsrichtwert von 50 dB(A) eingehalten wird. Ergänzend zur aktiven Schallschutzmaßnahme wird eine Grundrissorientierung für die weiterhin von den Überschreitungen betroffenen Geschosslagen vorgesehen.

Der erforderliche Schallschutz für das geplante Wohngebiet kann durch folgende Maßnahmen sichergestellt werden:

Auf der südlichen Grenze des Plangebiets in Höhe des Sportplatzes des Fußballclubs Schellbronn wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 Metern errichtet. Hierdurch wird sichergestellt, dass der für die Ruhezeiten maßgebliche Immissionsrichtwert in Erdgeschosshöhe im Plangebiet flächendeckend eingehalten wird.

Für die verbleibenden Überschreibungsbereiche in den oberen Geschosslagen entlang der Grundstücksgrenze zum Sportplatz sind ab dem ersten Obergeschoss schutzwürdige Aufenthaltsräume mit südorientierten Fenstern sind nur dann zulässig, wenn diese Aufenthaltsräume zusätzlich weitere Fenster, die der Belüftung dienen, auf der West- oder Ostseite haben. Mit dieser Festsetzung wird sowohl dem Anspruch an funktionsfähige Grundrisse als auch den Belangen des Schallschutzes Rechnung getragen.

C Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch das Sommerferienlager des Sportkreises Tübingen

Auf den zwischen dem Sportplatz und dem Plangebiet gelegenen Flächen wird jährlich vom Sportkreis Tübingen über einen Zeitraum von etwa zwei Wochen ein Sommerferienlager durchgeführt. Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Sommerferienlagers sind zu ermitteln und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zu beurteilen.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen wurde hilfsweise die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 herangezogen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch den Betrieb des Sommerferienlagers im Plangebiet Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Der erforderliche Schallschutz für das Plangebiet kann jedoch durch das Schallschutzkonzept, welches zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen durch den vom Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn ausgehenden Sportlärms entwickelt wurde, erbracht werden.

D Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Vereinsheims der Motorradfreunde Schellbronn

Südlich des Plangebiets befindet sich das Vereinsheim der Motorradfreunde Schellbronn. Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Vereinsheims waren zu ermitteln und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zu beurteilen.

Als Beurteilungsgrundlage für die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Vereinsheims wurde die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz *'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)'* vom 26. August 1998 herangezogen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch den Betrieb des Vereinsheims in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr – lauteste Nachtstunde) geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den nächstgelegenen Bereichen des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden können.

Der erforderliche Schallschutz für das Plangebiet kann jedoch auch im Falle des Vereinsheims der Motorradfreunde Schellbronn durch das Schallschutzkonzept, welches zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen durch den vom Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn ausgehenden Sportlärms entwickelt wurde, erbracht werden.

E Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Gemeindekindergartens Schellbronn

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet an der Schönblickstraße befindet sich der Gemeindekindergarten Schellbronn. Es waren die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Kindergartens zu ermitteln und beurteilen.

Als Beurteilungsgrundlage für die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Kindergartens wurde hilfsweise die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz *'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)'* vom 26. August 1998 herangezogen, die allerdings nicht originär für Anlagen für soziale Zwecke gilt. Da Anlagen für soziale Zwecke i. d. R. weniger kritisch als gewerbliche Anlagen beurteilt werden, stellt eine Beurteilung auf Basis der TA Lärm eine eher strenge Herangehensweise dar. Führt eine strenge Beurteilung nach TA Lärm zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, so ist davon auszugehen, dass eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen der Anlage für soziale Zwecke, hier: Kindergarten, und den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet gegeben ist.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass keine schalltechnischen Konflikte im Plangebiet durch den Betrieb des Kindergarten Schellbronns zu erwarten sind.

10 Städtebauliche Zahlen**10.1 Flächenbilanz**

Geltungsbereich	41.932 qm	
abzüglich		
Straßenanschluss	600 qm	
bestehender Wirtschaftsweg	198 qm	
Private Grünflächen	324 qm	
Bruttobauland	40.810 qm	100%
davon		
Öffentliche Straßenflächen	5.296 qm	
Öffentliche Geh- und Fusswegeflächen	936 qm	
Öffentliche Stellplätze	113 qm	
Öffentliche Verkehrsgrünflächen	594 qm	
Flächen für Schallschutzwall	1.258 qm	
Flächen für neuen Wirtschaftsweg	836 qm	
Nettobauland	31.777 qm	78%

10.2 Grundstücke, Wohneinheiten und Einwohner

70 Einzelhäuser	x 1.5	Wohneinheiten (WE)	=	105 WE
105 Wohneinheiten	x 2.5	Einwohner (EW)	=	263 EW
105 Wohneinheiten		bezogen auf 4.1 ha	=	26 WE/ha
263 Einwohner		bezogen auf 4.1 ha	=	64 EW/ha

F**Anlagen**

- Anlage 1:** Grünordnungsgutachten als gesonderte Broschüre
Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsprüfung als gesonderte Broschüre
Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten als gesonderte Broschüre