

GEMEINDE KRAUCHENWIES

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEN RAINEN 4“ und örtliche Bauvorschriften



Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

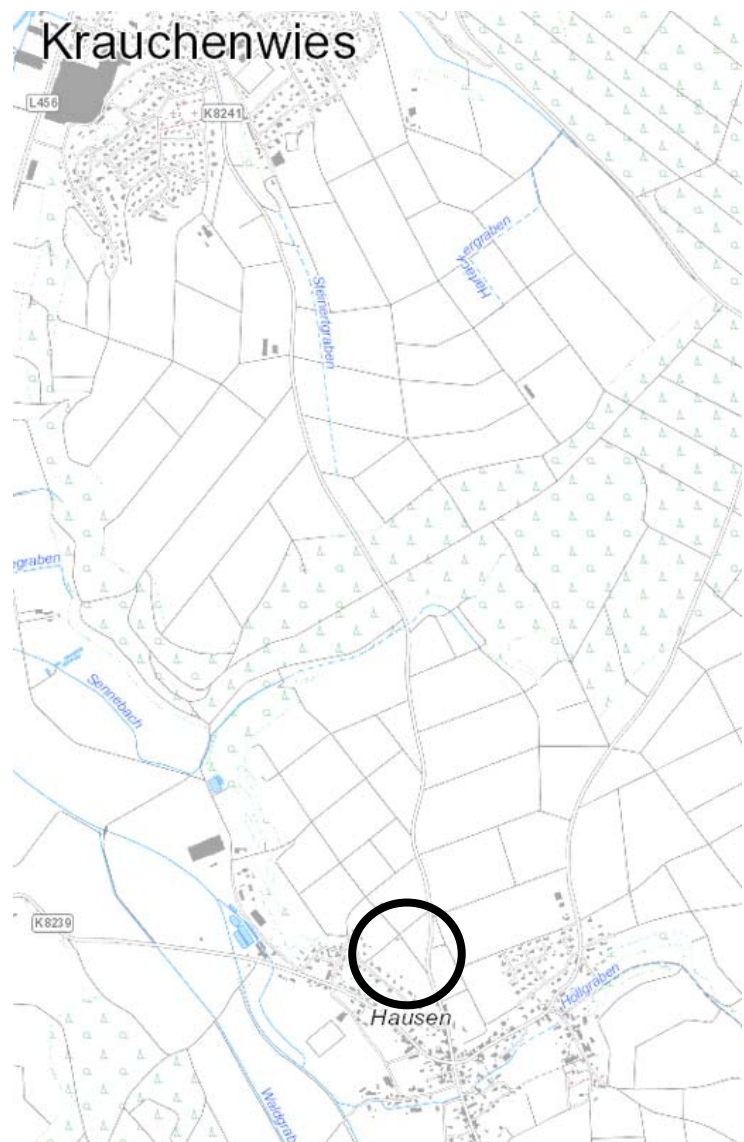
Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

13.02.2019

Fassung



GEMEINDE KRAUCHENWIES

Bebauungsplan „Auf den Rainen 4“ und örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Flächenbilanz

3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Auf den Rainen 4“ besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Krauchenwies für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt:

Krauchenwies, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Spieß

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 612)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

- a) zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- b) nicht zulässig sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO sind zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höchstmaße sind in m ü.NN angegeben. Dieses Höchstmaß gilt auch für Nebenanlagen. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika. Untergeordnete Bauteile dürfen über das festgesetzte Maß um max. 1,5 m hinausragen.

2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) 2+10 BauGB

- a) Bauliche Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.
- b) Private Verkehrsanlagen, Stellplätze, Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Höhe der einzelnen Anlagen wie auch die addierte Gesamthöhe mehrerer aufeinander aufbauender solcher Anlagen darf 0,90 m über dem Bestands Gelände nicht überschreiten.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

- a) Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser und Doppelhäuser.
- b) Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von max. 5° sind zulässig.

4. Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- a) Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.
- b) Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

- a) Entlang der K 8241 sind in dem im Lageplan eingetragenen Schutzstreifen (Anbauverbot) bauliche Anlagen, soweit es sich um Gebäude im Sinne von § 2(2) LBO handelt und Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig (siehe Hinweis Nr. 6).
- b) Die Sichtfelder bei der Ausfahrt auf die Kreisstraße sind zwischen 0,8 und 2,5 m über der Fahrbahn ständig von allen Sichthindernissen freizuhalten.

7. Öffentliche Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan.

Hinweis: Die Flächenaufteilung (Geh- und Fahrflächen, Verkehrsgrün etc.) ist unverbindlich. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

8. Führung von Versorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der K 8241 sind baulich-technische Vorkehrungen des passiven Schallschutzes zu treffen.

- 9.1 An den mit LPB III (Lärmpegelbereich III) gekennzeichneten Gebäudeseiten – hiervon betroffen sind die Ostfassaden der straßennahen Gebäude - sind zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Muss hiervon aus zwingenden Gründen abgewichen werden, muss ein ausreichender baulicher Schallschutz geschaffen werden (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen). Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Büro- und Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (erf. R'w,res) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen.

10. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB und**Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft****§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB****10.1 Öffentliche Grünflächen**

Die festgesetzten Grünflächen (Randeingrünung, Lärmschutz, Retention, Spiel-, und Erholung) sind naturnah zu gestalten und dauerhaft extensiv zu pflegen. Bauliche Anlagen und die Nutzung als Stellplatz sind unzulässig. Zulässig sind:

- Anlagen zur Sammlung, Behandlung, Versickerung und Ableitung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser
- Anlagen zum Lärmschutz
- Erholungseinrichtungen und Spielgeräte

10.2 Baumpflanzungen

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen. Der Baumstandort kann vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück

unverändert bleibt. Der Standort für Bäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist variabel. Die Erhaltung vorhandener Bäume wird angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

10.3 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist auf den Privatgrundstücken in Retentions- und Versickerungsanlagen (z.B. Mulden oder abwirtschaftbare Zisternen) einzuleiten. Eine verzögerte Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, wenn eine Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich ist und ein ausreichendes Retentionsvolumen auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann. (siehe auch Hinweis Nr. 2)

10.4 Stellplätze und Zufahrten sind in den Baugebieten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen und durchlässiger Tragschicht, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken).

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen und wiederzuverwenden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Boden sind außerdem die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes, Schmutzwasser

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, alternative Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen rechtlichen Regeln zu beachten. Dies sind u.a. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser); §46 Wasser-gesetz BW (Abwasserbeseitigungspflicht). Des Weiteren sind die Verordnung d. Min. f. Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, die Arbeitshilfen der LUBW für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers und des Regenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Sammlung, Retention, Vorbehandlung und Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

3. Belange des Denkmalschutzes

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (abteilung8@rpt.bwl.de), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (Zufällige Funde) wird verwiesen.

4. Baugrund / Boden

Für das Plangebiet liegt keine geotechnische Untersuchung vor.

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird bei konkreten Baumaßnahmen empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

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

Hinweise zum Umgang mit Böden:

Die humosen Oberböden sind von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Alternativ können bei geringen Befahrungen und fehlenden Flächen für die Bodenlagerung die Oberböden der Betriebsflächen auch mit Baggermatratzen geschützt werden.

Die humosen Oberböden auf Grundstücksteilen, deren Geländehöhe für die künftige Nutzung verändert werden soll (Geländenivellierung oder Geländeterrassierung), sind abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau auf dem neuen Niveau ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Nivellierung/Terrassierung erfolgt im Unterboden. Gegebenenfalls muss die Geländenivellierung oder -terrassierung in geeigneten Bauabschnitten erfolgen.

Abgeschobene oder ausgehobene Unterböden sind in separaten Mieten, ggfs. getrennt nach Bodenarten, zu lagern. Diese Mieten dürfen eine Höhe von 4,0m nicht überschreiten.

Freigelegte, verdichtungsempfindliche Unterböden sind ggfs. vor übermäßiger Verdichtung zu schützen. Dazu sind z.B. Baustraßen anzulegen oder Baggermatratzen o.ä. auszulegen. Baustraßen sind nach Abschluss der Arbeiten vollständig zurückzubauen.

Für eine ordnungsgemäße Lagerung des humosen Oberbodens

- ist der Boden in profilierten Mieten zu lagern
- ist die Miete nur bei ausreichend trockener Witterung und mit ausreichend trockenen Böden anzulegen
- ist die Höhe der Miete auf 2,0m zu beschränken
- Der Einbau von Bodenmaterial aus den o.g. Mieten oder von zusätzlich antransportiertem Bodenmaterial erfolgt
- horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können
- unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut um Staunässe in Mulden zu vermeiden.

Aufgetretene Schadverdichtungen im Bereich nicht abgeschobener humoser Oberböden oder neu eingebauter Böden sind durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

5. **Belange der Landwirtschaft**

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen.

6. **Belange des Verkehrsrechts**

Entlang der K8241 besteht nach § 22 Straßengesetz im gekennzeichneten Bereich ein Anbauverbot für Hochbauten. Im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung können geringere Abstände zugelassen werden, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen

Um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten und Einmündungen zu gewährleisten, sind die Sichtfelder zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe im Sichtdreieck von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Soll der Zufahrtsbereich direkt zum Straßenkörper ausgerichtet werden, sollte hier ein Abstand von $\geq 5,00$ m vorgegeben werden. Somit kann der Bereich vor der Garage oder dem Carport in die Stellplatzberechnung mit einbezogen werden und zum Öffnen/Schließen der Garagen muss mit dem Kfz nicht auf dem Straßenkörper gewartet werden.

7. **Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

Geplante und evtl. bereits vorhandene Versorgungsleitungen (Wasserversorgung, Strom) werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch verlegt. Nach § 125 BauGB besteht eine Dul-

dungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen und erforderliche Anlagen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

8. Pflanzlisten / Pflanzgebote

Liste heimischer standortgerechter Bäume für die festgesetzten Pflanzgebote. Nadelbäume und Sträucher erfüllen das Pflanzgebot nicht. Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mit 2 m Stammhöhe mindestens in der Pflanzgüte H. 2xv. 12-14cm zu pflanzen. Auf die Verwendung feuerbrandresistenter Sorten ist zu achten.

Durch ausreichend große Baumscheiben wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichttraumprofil zu beachten.

Laubbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),

Strauch-Weiden (*Salix spec.* z.B. Grauweide, Asch-, Korb-, Salweide)

Wildrosen (z.B. *Rosa canina*, *R. rubiginosa*)

Hochstamm – Obstbaumarten

(Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)

Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

9. Belange des Artenschutzes

Gebäude und Vegetation können von wildlebenden Tieren als Quartier genutzt werden.

a) Die Verbotsregelungen des Artenschutzes (§39 und § 44 BNatSchG, Tötungsverbot und Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind zu beachten.

a) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (z.B. Beeinträchtigung von Fledermaus- oder Vogelquartieren) sind Gebäudeabrisse und Gehölzrodungen in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) durchzuführen.

b) Das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen wildlebender Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein.

c) Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchten empfohlen. Diese sind insekten-dicht gekoffert, besitzen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe sowie einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. LED-Lampen). Ein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand und Streulicht in die freie Landschaft sind zu vermeiden. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.

Artenschutzrechtliche Einschätzung (365°, 29.01.2019). Es ist davon auszugehen, dass Feldlerchenreviere in das Plangebiet hineinreichen und dieses von Feldlerchen zur Nahrungssuche genutzt werden. Es wurden 2 Feldlerchenreviere auf benachbarten Flächen festgestellt. Um sicherzustellen, dass sich durch die Planung der Erhaltungszustand der Feldlerchenpopulation nicht verschlechtert werden vorsorglich folgende Maßnahmen umgesetzt: -Anlage eines ca. 8 m breiten Blühstreifens am südwestlichen Rand des nördlich gelegenen Flst.Nr. 514. Auf der Fläche werden außerdem 4 Lerchenfenster angelegt (Lage durch den Landwirt frei wählbar).

10. Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße 8241 ist das Plangebiet durch Lärm vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete werden an den lärmzugewandten Fassaden der straßennahen Gebäude überschritten. Um ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten, ist an den lärmzugewandten Fassaden (Lärmpegelbereich III siehe Lageplan) ein baulicher Schallschutz erforderlich. Im Bebauungsplan wurden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es müssen entsprechende Vorkehrungen nach DIN 4109 bzgl. des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile getroffen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender sachkundiger Nachweis zu führen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Auf den Rainen 4“ Gemeinde Krauchenwies

Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplatzanforderungen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Fassade

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben oder glänzende Materialien unzulässig.

1.2 Dachdeckung / Farbgebung

Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbe der Dachdeckung: Grau bis Anthrazit sowie Rot bis Rotbraun. Eine abweichende Farbgebung ist zulässig für begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sowie bei untergeordneten Bauteilen.

1.3 Dachaufbauten

- Pro Gebäude ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig.
- Gaupen sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.
- Je Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

2.1 Geländeauffüllungen sowie Stützmauern sind nur zulässig bis max. 0,9 m in Bezug auf das Bestandsgelände.

2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen auf max. 0,9 m über der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt.

3. Stellplatzanforderung gem. § 74(2) LBO

Pro Wohnung sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt:

Krauchenwies, den

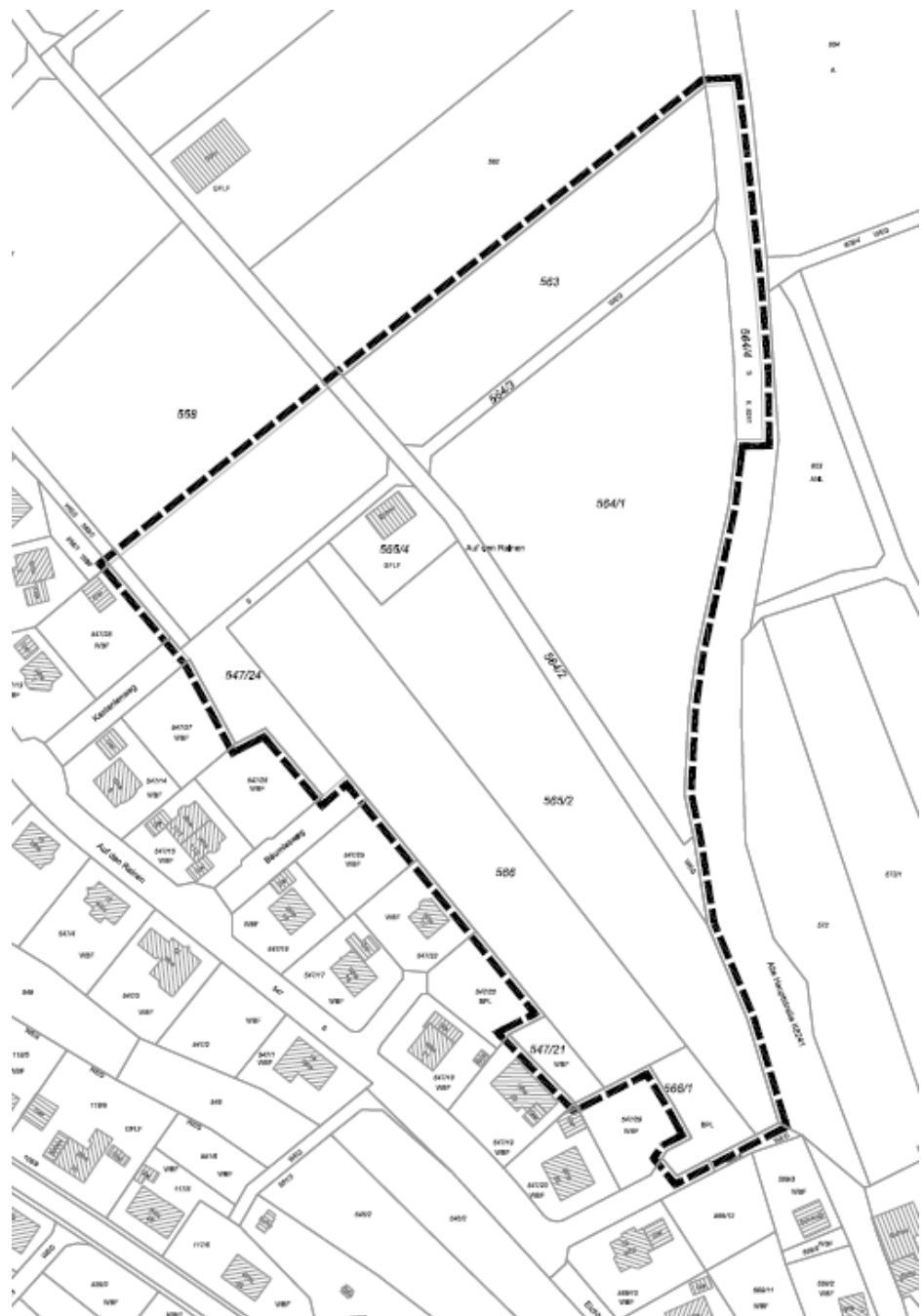
.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Spieß

BEGRÜNDUNG**1. Planungsgegenstand****1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km südlich von Krauchenwies im Ortsteil Hausen. Das Areal grenzt im Norden an die Ortslage an. Im Westen befindet sich das Wohngebiet ‚Auf den Rainen‘. Das Plangebiet wird im Osten von der Alten Hauptstraße begrenzt (K8241).

Die Planung betrifft die Flurstücke Nr. 563 (Acker), 564/1 (Acker), 564/3 (Weg), 565/2 (Acker), 565/4 (landwirtschaftliche Scheune), 566 (Acker), 566/1 und die Teilflurstücke 547/21, 547/24, 558 (Acker), 558/2 (Weg), 564/2 (Weg), 564/4 (K8241) und 547/24 (Kastanienweg). Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,06 ha und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem abgedruckten Lageplan. Die Höhenlage beträgt ca. 622-624 m ü.NN. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Krauchenwies bildet mit seinen Teilorten einen oberschwäbischen Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum zwischen Donau und Bodensee mit starkem Landschaftsbezug. Die Gemeinde hat einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Es besteht in erster Linie eine Nachfrage für Einfamilienhäuser. Anfragen von Bauinteressenten, die regelmäßig an die Gemeinde gerichtet werden, können häufig nicht bedient werden. Angesichts des Mangels an verfügbaren innerörtlichen Baugrundstücken (Baulücken oder Leerstand) kommen inzwischen wieder Wohnbauflächen an den Rändern des Kernorts und der Teilorte in Betracht. Die Planung dient vorrangig der Deckung des örtlichen Bedarfs. Das Plangebiet wird seitens der Gemeinde Krauchenwies schon seit den 1990iger Jahren als geeignete Wohnbaufläche angesehen. Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung von vorwiegend wohngenutzten Gebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen und die erforderliche Erschließung gesichert. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Die Gemeinde möchte in den kommenden Jahren ein städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2017 (KVB Architekten und Stadtplaner, siehe Abbildung) umsetzen.

Der Bebauungsplan soll die Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30(1) BauGB erfüllen und Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen treffen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs geregelt und Rechtssicherheit für Eigentümer und Anwohner bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), erfüllt sind, wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans dieser Verfahrenstyp gewählt. Die Planung soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Fläche ist durch die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen baulich vorgeprägt. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsflächen wird eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage vermindert. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung.

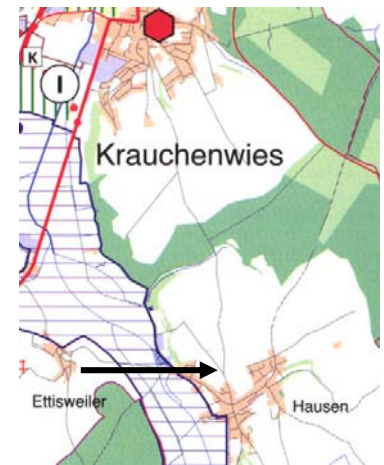
Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 8500 qm (40% der WA Flächen von ca. 21000 qm) und damit unterhalb der in § 13b genannten Grenze von 10.000 qm. Ausgewiesene Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Vorbelastungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz unterliegen vorbereitet oder begründet.



Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

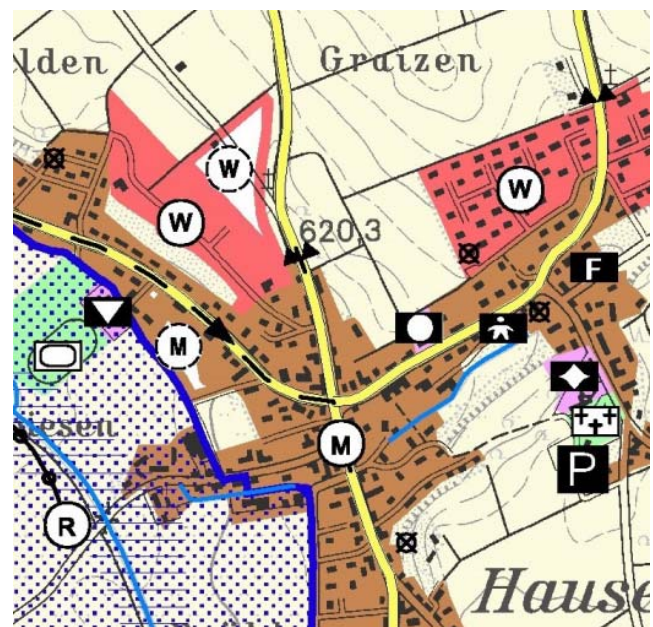
1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) (Abb. rechts Ausschnitt Raumnutzungskarte) sind bezüglich des Plangebietes keine konfligierenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge oder Flächen für den Rohstoffabbau sind von der Planung nicht betroffen. Krauchenwies ist in der Landesplanung als Kleinzentrum ausgewiesen. Hausen liegt an der regionalen Entwicklungsachse Sigmaringen-Krauchenwies-Pfullendorf. Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.



Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauchenwies weitestgehend als Wohnbaufläche und geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Siedlungsfläche reicht im Osten (möglicherweise aus Gründen des Lärmschutzes) nicht ganz bis an die Kreisstraße heran. Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt, die bereits weitgehend bebaut ist.

Im Norden ragt in der Planung eine Gebäudezeile über die Darstellung der Wohnbauflächen im FNP hinaus. Dieser Randbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, erfolgt eine Konkretisierung und Ausgestaltung der planerischen Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde. Der Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigt eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da die zugrunde liegende Konzeption unangetastet bleibt. Die Zuordnung von bebauten Flächen einerseits und nicht bebauten Flächen andererseits bleibt auch bei der Einbeziehung des nördlichen Randstreifens unberührt. Es wird keine qualifizierte sonstige Darstellung im Flächennutzungsplan (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Durch die lokale Abweichung von den Darstellungen des FNP bleiben die Grundzüge der Flächennutzungsplanung un-



berührt. Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan ist nach Auffassung der Gemeinde Krauchenwies aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine vorwiegend wohngenutzte Bebauung ermöglicht werden, die sich in die bestehenden dörflichen Strukturen einfügt und den Ortsrand neu gestaltet. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan ‚Auf den Rainen‘ aus dem Jahr 1994 / Erweiterung 2004 sind in den letzten Jahren überwiegend 2-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise entstanden. Im südlich gelegenen Bereich Eichbühl und in der Ortsmitte befinden sich gemischt genutzte und landwirtschaftliche Nutzungen. Mit der vorgesehenen 2-geschossigen Bebauung lässt sich eine dörflich angemessene Grundstücksausnutzung realisieren. Art und Maß der Nutzung sollen sich an der benachbarten Bebauung orientieren. Die geplante Bebauung fügt sich in die Topografie und die Siedlungstextur ein und ergänzt diese in dorfverträglicher Weise. Die getroffenen Festsetzungen sollen einerseits Planungssicherheit schaffen und andererseits eine Flexibilität aufweisen, die unterschiedliche zeitgemäße Bauformen ermöglicht und die Baufreiheit nicht unnötig einschränkt.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend dem konkreten Bedarf. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur in sehr begrenztem Maß gewerbliche Nutzungen zulässig, soweit diese das Wohnen nicht stören und dem Gebietstyp entsprechen. Um Nutzungskonflikte mit der überwiegenden Wohnnutzung zu vermeiden, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. In dem kleinteilig strukturierten Gebiet mit seinen Wohnstraßen sind flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand oder Besucherverkehr verbundene Nutzungen ungeeignet. Das Nutzungsspektrum wird im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan ‚Auf den Rainen‘ insoweit erweitert, dass nunmehr die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein sollen. Der Nutzungskanon entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets. Die Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Siedlungsflächen ist gegeben.

Das Maß der Nutzung wird auf eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Dies bedeutet im Vergleich zu der westlich angrenzenden Bebauung (0,25) eine Verdichtung. Die Erhöhung ist notwendig, da bei der Ermittlung der GRZ unter Berücksichtigung der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitungen bei Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie andere Nebenanlagen (z.B. befestigte Gartenflächen) mitzurechnen sind. Eine 50%ige Überbauung des Grundstücks ist in vergleichbaren Wohngebieten häufig anzutreffen. Die höhere Nutzungsziffer erlaubt auch angesichts der sich ergebenden Grundstücksgrößen von ca. 600-800 qm eine angemessene dörfliche Bebauung und eine entsprechende Praktikabilität in der Umsetzung. Niedrige Nutzungsziffern widersprechen dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2.2 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise

Die zusammengefassten Baufelder sollen sowohl eine flexible Nutzung innerhalb der Bauquartiere als auch eine Anordnung der Gebäude in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung gewährleisten. Die Baufelder beinhalten auch die Nebengebäude.

Die festgesetzte Ausrichtung der Hauptgebäude orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung mit einer vorwiegenden Südwest- bzw. Südostausrichtung. Entlang der Alten Hauptstraße sind darüber hinaus auch Südausrichtungen möglich. Eine Optimierung allein im Hinblick auf eine Südausrichtung ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die im Lageplan dargestellten Gebäude können als Planungsempfehlung gelten. Insbesondere die von Norden erschlossenen Grundstücke eignen sich zumeist auch für Doppelhäuser. Reihenhäuser sind im Ortsteil Hausen untypisch und im Plangebiet nicht zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt die topografischen Gegebenheiten (Höhenniveau ca. 622-626 m ü.NN) und das nach Süden leicht geneigte Gelände. Die Begrenzung der Gebäudehöhe erfolgt auf ca. 8,5 m über der Erschließungsstraße durch die Festsetzung absoluter Höhen. Diese gewährleistet bei 2 geschossigen Gebäuden die Nutzung des Dachraums und die übliche Wärmedämmung. Die Realisierung eines dritten Vollgeschosses ist nicht zulässig. Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse und mit den Mindestabständen nach LBO eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar und belässt einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der dörflichen Struktur sind Mehrfamilienhäuser nur mit maximal 3 Wohnungen zulässig.

2.4 Erschließung

Verkehr

Anlässlich des am 26.06.2017 durchgeführten Behördenunterrichtungstermins wurde seitens der Straßenbaubehörde insbesondere auf die folgenden Aspekte hingewiesen:

- 15 m Anbauverbot für Gebäude und Nebenanlagen zur K 8241,
- ein Lärmschutzwall kann ggf. bis mind. 3,0 m an die Fahrbahnkante heranrücken,
- die erforderlichen Sichtfelder im Anschlussbereich sollen eingehalten werden,
- es werden keine weiteren direkten Zufahrten zur Kreisstraße in Aussicht gestellt,
- Ausbildung von Linksabbiegespuren im Anschluss an die Kreisstraße.

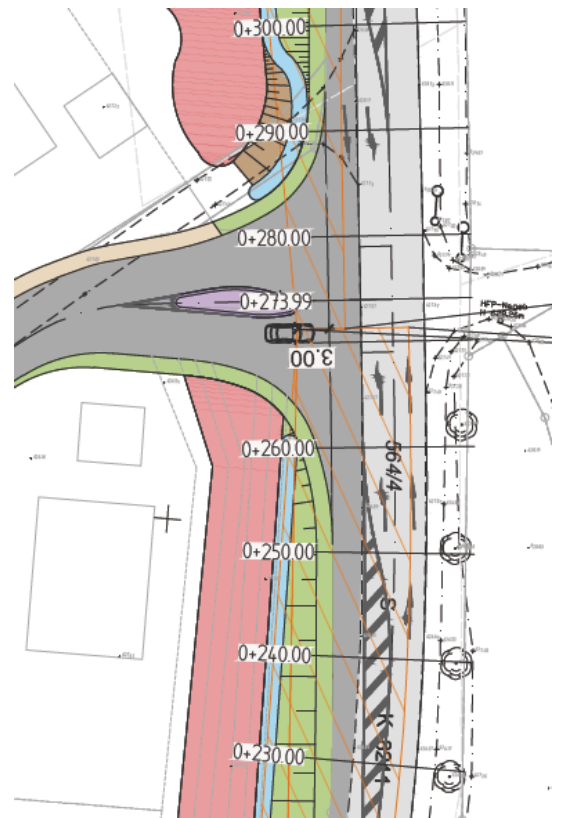
Für die Einmündung in die K8241 liegt eine Fachplanung vor (Büro Kovacic, Sigmaringen). Die Planung berücksichtigt die Befahrbarkeit für Lastzüge. Nach Norden (Richtung Krauchenwies) ist die Sicht uneingeschränkt gewährleistet. Um die geforderte Sichtweite von 200 m (zulässig ist Tempo 100 km/h) nach Süden zu gewährleisten, wäre ein enormer Böschungsabtrag und die Entfernung von 4 Bäumen erforderlich. Die gegebene Sicht von 110 m nach Süden wird angesichts der tatsächlich gegebenen Verkehrsverhältnisse zunächst als ausreichend erachtet. Inwieweit eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 70 km/h erfolgen kann, wird von den Verkehrsbehörden entschieden. Diese würde sich auch auf die Verkehrslärmbelastung im geplanten Wohngebiet positiv auswirken.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine innere Erschließung vor, die an das westlich angrenzende Erschließungssystem (Auf den Rainen, Kastanienweg und Bäumlesweg) anbindet und im Nordosten einen Anschluss zur alten Hauptstraße (K 8241) und damit an das örtliche Verkehrsnetz herstellt. Dieser sieht Linksabbiegespuren vor. Entlang der Kreisstraße wird ein Anbauverbot von 15 m berücksichtigt. Die Verkehrsführung beinhaltet eine Option zur späteren Erweiterung der Bauflächen nach Norden. Hier bleibt zunächst lediglich der vorhandene Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erhalten. Der Fußgängerverkehr in Richtung Ortsmitte wird in unveränderter Form über Eichbühl zur Alten Hauptstraße geführt.

Das geplante Wohngebiet erhält als innere Erschließung Wohnstraßen mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5 m. Diese ermöglichen eine Begegnung von einem Pkw mit einem Müllfahrzeug bei verminderter Fahrgeschwindigkeit. Zusätzlich wird einseitig ein 1,5 m breiter Fußgängerstreifen ausgeführt. Die Verbindung

zwischen Kastanienweg und Kreisstraße ist aufgrund des zu erwartenden Verkehrs aus dem angrenzenden Wohngebiet 0,5 m breiter und erhält eine 5,5 m breite Fahrspur zuzüglich 1,5 m Fußgängerstreifen. Die Konkretisierung des Ausbaustandards und die eventuell verkehrsberuhigte Gestaltung des Straßenraums erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der Parkraumbedarf für Bewohner ist auf den Privatgrundstücken zu decken. Damit kann der ruhende Verkehr weitgehend aus dem öffentlichen Straßenraum ferngehalten werden. Die Baugrundstücke sind für die erforderlichen Garagen, Carports oder Stellplätze ausreichend groß bemessen. Im Entwurf sind 4 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.



Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser, elektrischem Strom und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes. Das Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal in der Planstraße die bestehenden Mischwasserkanäle (Auf den Rainen und Alte Hauptstraße DN300) eingeleitet. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Oberflächenwasser

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg kommt für die erstmals bebauten Flächen ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Ausführung.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in (abwirtschafbaren) Zisternen bzw. privaten Retentions- und Versickerungsmulden zwischengepuffert und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal abgeleitet. Das auf der geplanten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird dem Mischkanal zugeleitet.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz, schont den Wasserhaushalt und vermeidet Hochwasserspitzen in der Kanalisation und in den Vorflutern. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers obliegt dem Grundstückseigentümer.

2.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,14 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,43 ha
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,49 ha</u>
Gesamt	ca. 3,06 ha

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) für Verkehrslärm sind Zielwerte, deren Überschreitung außen vor den betroffenen Wohnräumen vermieden werden sollen. Bei nächtlichen Außenpegeln von über 45 dB(A) ist ruhiger Schlaf bei gekipptem Fenster häufig nicht mehr gewährleistet. Bei Einhaltung der Orientierungswerte kann von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Bei höheren Lärmbelastungen sind in der Regel Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Knappheit an geeigneten Bauflächen soll das geplante Wohngebiet in Kenntnis der Immissionslage in der Nähe der Kreisstraße entstehen. Angesichts des Planungsziels, Bauflächen unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auch weiterhin zur Verfügung zu stellen, kann nicht auf eine künftige Nutzung der straßennahen Grundstücke für Wohnzwecke verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, da im Westen des Gebiets ruhige Wohnbedingungen herrschen und es sich insgesamt um eine sehr gute Wohnlage handelt, die sich an ein bestehendes Wohngebiet anschließt.

Im Rahmen des Verkehrsmonitorings 2016 wurden für den Bereich der K 8241 als durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) 974 Fahrzeuge mit einem Schwerverkehranteil von 2,1% ermittelt. Unter Berücksichtigung einer Hochrechnung der Verkehrsdaten bis 2025 (Faktor 1,13) wird mit einer Verkehrsstärke tags von 52 Kfz/h und nachts mit 7 Kfz/h gerechnet. Der Lkw-Anteil tags beträgt 1,9% nachts 0%. Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten betragen südlich des Plangebietes 50 km/h, im Bereich östlich des Plangebietes 100 km/h. Die Bauflächen weisen zur Straße einen Abstand von >20 m auf, das Verkehrsaufkommen ist mit ca. 1000 Kfz/24h und ohne nächtlichen Lkw-Verkehr vergleichsweise gering.

Die Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung (schalltechnische Berechnung tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten 27.04.2018) ergab an den straßenzugewandten Fassaden am Ostrand des Baugebiets Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Die größten Überschreitungen sind nachts in den Obergeschossen zu verzeichnen. Dort traten mit ca. 57 dB(A) tagsüber und ca. 47 dB(A) nachts Überschreitungen von ca. 2 dB(A) auf. Überschreitungen der um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV treten nicht auf. Im Bereich der teilweise wohngenutzten Dachgeschosse kann bei ungünstiger Größe und Ausrichtung der Fenster mit ca. 1,5 dB(A) höheren Werten gerechnet werden. Die WA-Orientierungswerte werden bei größerem Abstand zur Straße oder bei lärmabgewandten Fassaden und Bereichen eingehalten.

Entlang der Kreisstraße ist eine ca. 3 m hohe Dammaufschüttung geplant, die eine lärmindernde Wirkung insbesondere für die straßenzugewandten Erdgeschosse und Freiräume bringt. Da der Wall aufgrund der geplanten Zufahrt zur Kreisstraße und aufgrund des vorhandenen Wegekreuzes nicht lückenlos ausgeführt werden kann und nur eine begrenzte Abschirmung für die Obergeschosse und Dachgeschosse bietet, bleibt er in den Lärmberechnungen unberücksichtigt. Die Berechnung wurde daher unter der Annahme der freien Schallausbreitung durchgeführt.

Der Bebauungsplan setzt für die dem Verkehrslärm am meisten ausgesetzten Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen fest. Bei Räumen, welche insbesondere nachts ein erhöhtes

Schutzbedürfnis aufweisen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zusätzliche bauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster sind auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Soweit je nach Gebäudetyp und Nutzung die beschriebenen Einschränkungen für die Grundrissorganisation nicht in Betracht kommen, muss ein ausreichender baulicher Schallschutz geschaffen werden.

Durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung und/oder der Realisierung von passiven Schutzmaßnahmen können die Verkehrslärmbelastungen dauerhaft im Inneren der Gebäude auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Bei hauptsächlich tagsüber genutzten Wohn- und Arbeitsräumen wird bei Orientierungswertüberschreitungen von 3 dB(A) eine Stoßlüftung für zumutbar erachtet. Gekippte Fenster bringen eine Lärminderung von ca. 5 – 15 dB(A).

Für die Auslegung des erforderlichen passiven Lärmschutzes werden im Lageplan Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt. Die Anforderungen an das Gesamtdämm-Maß der Außenbauteile sind in den Lärmpegelbereichen I und II gering. Die erforderliche schalldämmende Wirkung wird mit üblichen Wandkonstruktionen und doppelt verglasten Fenstern i.d.R. erreicht. Festsetzungen zur Einhaltung von Gesamtschalldämm-Maßen werden im Bebauungsplan daher nur für den Lärmpegelbereich III (Lärmpegel bis 65 dB(A)) getroffen. Diese treten in den Ober- und Dachgeschossen der straßenzugewandten Fassaden auf. Hier sind die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile höher, entsprechen aber noch den derzeitigen Qualitäts- und Komfortstandards. Die Wahl einer geeigneten bautechnischen Lösung steht dem Bauherren frei. Bei Beachtung entsprechender baulicher Maßnahmen zum Schallschutz werden angestrebte Innenraumpegel von <40 dB(A) in Wohnräumen und <30 dB(A) in Schlafräumen erreicht. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

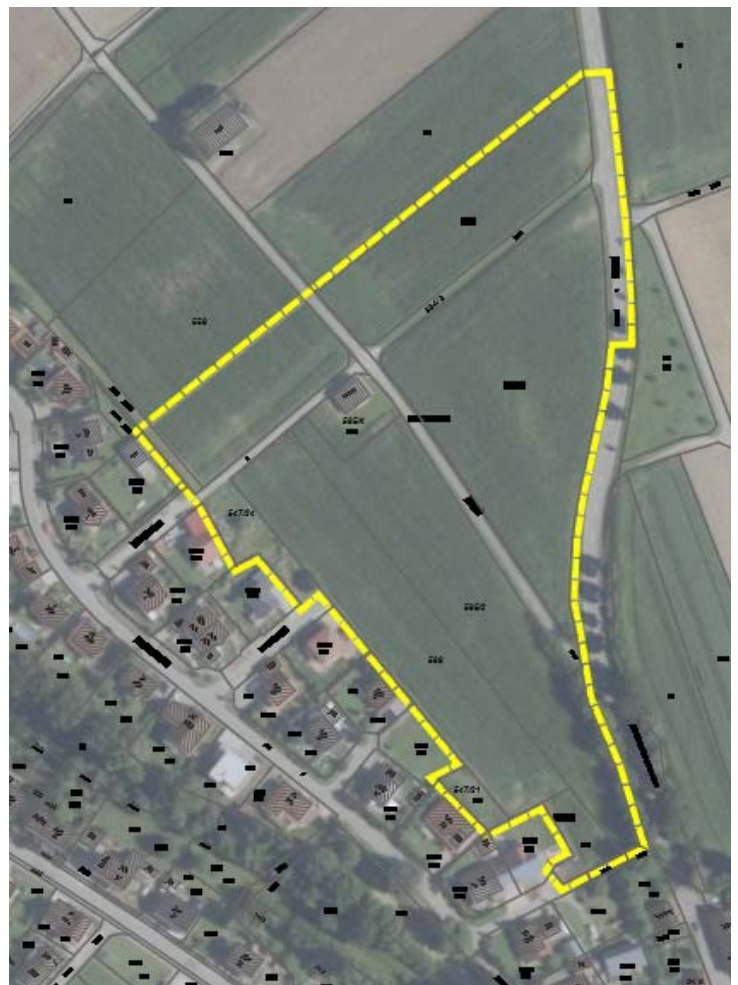
3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestand

Der Ostteil von Hausen erstreckt sich auf dem Hochplateau oberhalb der Niederung des Andelsbaches. Der Andelsbach und das Trinkwasserschutzgebiet ‚Andelsbachtal‘ befinden sich ca. 250 m westlich. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand auf einer Höhenlage von ca. 622-626 m ü.NN und fällt nach Süden leicht ab.

Die Fläche wird landwirtschaftlich überwiegend als Acker genutzt. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Scheune. Das Gelände wird orthogonal von zwei Wirtschaftswegen durchquert und grenzt im Osten an die Alte Hauptstraße (Richtung Krauchenwies). Im Südwesten befindet sich das Wohngebiet ‚Auf den Rainen‘.

An der Einmündung des Wirtschaftsweges in die Alte Hauptstraße befindet sich ein Wegekreuz. Südlich daran anschlie-



ßend trennt eine ca. 2-4 m hohe Böschung mit Gehölzbewuchs das Plangebiet von der in Tieflage verlaufenden Kreisstraße. Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.



Blick über das Plangebiet nach Südosten

Planung

Der Bebauungsplan setzt ca. 2,1 ha Bauflächen als allgemeines Wohngebiet fest. Entlang der Kreisstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die südlich des Wegekreuzes die bestehende Böschung umfasst. Im nördlichen Teil soll ein Lärmschutzwall aufgeschüttet werden.

Die maximal zweigeschossigen Gebäude werden in ihrer Kubatur begrenzt. Die Siedlungserweiterung integriert sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge und entfaltet keine negative optische Fernwirkung. Zur Entsorgung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers wird ein modifiziertes Entwässerungssystem vorgesehen. Zur Reduzierung der Versiegelungen werden für private Stellplätze wasserdurchlässige Bodenbeläge festgesetzt.

Umweltauswirkungen

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden. Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter (Erholung / menschliche Gesundheit / Ortsbild, Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope, Fläche und Boden, Wasserhaushalt und Klima). werden folgendermaßen eingeschätzt:

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Der Artenschutz ist sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten langfristig zu erhalten. In den Schutzbestimmungen (FFH- und Vogelschutzrichtlinie, Artenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz) sind bestimmte Tier- und Pflanzenarten aufgelistet, die einen besonderen Schutz benötigen. In § 39 und 44 BNatSchG sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote als allgemein geltendes Recht formuliert. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten überplant werden und ob ggf. artenbezogene Maßnahmen erforderlich werden. Artenschutzrechtliche Belange unterliegen nicht der Abwägung. In einer ersten Prüfstufe werden zunächst die Lebensraumpotenziale für

planungsrelevante Tiere und Pflanzen abgeschätzt und geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären. Habitatpotenziale und möglicherweise betroffene Artengruppen. Über das Vorkommen und die Verbreitung von europäisch geschützten Arten im Siedlungsgebiet von Hausen liegen keine aktuellen Daten vor. Zur Ermittlung der regionalen Verbreitung planungsrelevanter Pflanzen und Tiere, ist zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg zu prüfen ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Hieraus ergaben sich keine Hinweise auf eine besondere tierökologische oder floristische Bedeutung des Plangebiets. Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder kartierten Biotope betroffen. Durch die Planung werden keine Biotoptypen beeinträchtigt, für die eine Gefährdung oder eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung besteht. Eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche oder bezüglich des Biotopverbundes oder als Wildkorridor ist ebenfalls nicht gegeben.



Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, von Arten der Roten Liste Baden-Württemberg oder sonst artenschutzrelevanten Pflanzenarten können angesichts des begrenzten Habitatangebots und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auch ohne eine detaillierte faunistische Bestandsaufnahme ausgeschlossen werden.

Die Fläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Kreisstraße wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg ist asphaltiert. Mit Ausnahme des straßenbegleitenden Gehölzbestandes handelt es sich um eine strukturarme und wenig naturnahe Fläche mit geringem Biotopwert und ohne eine naturnahe Ausstattung. Der Bereich der Straßenböschung zur Kreisstraße ist mit Gehölzen bestockt (Eiche, Esche, Spitzahorn, Haselnuss, Zitterpappel etc.). Das Plangebiet weist mit Ausnahme dieses Feldgehölzes und einer Weide an der Einmündung Bäumllesweg keine naturnahen Strukturen auf. Das Gehölz ist zwar als Nahrungshabitat nutzbar, es gibt aber keine Anhaltspunkte für ein essentielles Nahrungsgebiet.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der Siedlungsnähe und der Kreisstraße ist die Fläche nicht frei von Störungen. Die vorhandenen Gehölze eignen sich als Brutrevier für Vögel, erfüllen aber nicht die Lebensraumansprüche planungsrelevanter Arten. Die naturräumlichen Gegebenheiten und Vorbelastungen lassen auf eine geringe faunistische Ausstattung (Nist-, Brut- oder Eiablageplätze) schließen. Aufgrund der Lage und des landschaftlichen Inventars sind insbesondere häufige und gegen Störungen unempfindliche Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten, die ihr Revier im straßenbegleitenden Gehölz haben.

Im Plangebiet wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung (14.03./ 02.07.2017 ausschließlich anspruchslose und häufige Vogelarten der Kulturlandschaft und des Siedlungsrandes als Nahrungsgäste beobachtet (Amsel, Kohlmeise, Buchfink, Feldsperling, Zilpzalp, Rabenkrähe, Rotmilan überfliegend). Diese Arten mit Ausnahme des Rotmilans brüten wahrscheinlich in den straßenbegleitenden Gehölzbeständen und in den angrenzenden Wohngärten. Sie sind wie alle europäischen Vogelarten besonders geschützt, kommen mit den Lebensbedingungen im Siedlungsbereich und am Siedlungsrand gut zurecht. Die Vögel werden durch die geplante Bebauung

in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt, da geeignete Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden sind und Neupflanzungen in den Gärten zu erwarten sind. Das Feldgehölz bleibt in der Planung erhalten. Im Plangebiet sind Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen vorgesehen. Gemäß artenschutzrechtlicher Einschätzung (365°, 29.01.2019) ist davon auszugehen, dass Feldlerchenreviere in das Plangebiet hineinreichen und dieses von Feldlerchen zur Nahrungssuche genutzt werden. Um sicherzustellen, dass sich durch die Planung der Erhaltungszustand der Feldlerchenpopulation nicht verschlechtert werden vorsorglich folgende Maßnahmen umgesetzt: -Anlage eines ca. 8 m breiten Blühstreifens am südwestlichen Rand des nördlich gelegenen Flst.Nr. 514. Auf der Fläche werden außerdem 4 Lerchenfenster angelegt (Lage durch den Landwirt frei wählbar. Damit können die Lebensraumfunktionen im räumlichen Zusammenhang langfristig erhalten werden.

Unter der Gruppe der Säugetiere ist u.a. zu prüfen, ob Sommer- oder Winterquartiere durch Fledermäuse besetzt sind. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Sie können grundsätzlich im Siedlungsbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Baumhöhlen und Gebäudewänden nutzen. Als Winterquartiere kommen überwiegend frostfreie und zugängliche Keller und Dachstühle oder Höhlen in dicken Bäumen in Frage. Typische Jagdgebiete sind besonders insektenreiche Areale im Wechsel von Gehölzen zu offenen Bereichen oder reich strukturierte Gewässerränder. Eine Nutzung als Nahrungsrevier ist im Plangebiet aufgrund der geringen Vegetationsbasis (fehlende Nahrungspflanzen für Insekten und keine Gewässer) und fehlender durchgängiger Leitstrukturen nur begrenzt möglich. Der Verlust der Ackerfläche als Jagd- und Nahrungsgebiet wird als geringfügig eingeschätzt. Die straßenbegleitende Feldhecke bleibt erhalten. Eine Beeinträchtigung lokaler Fledermauspopulationen durch die Planung ist nicht zu erwarten. Im Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Scheune, die als Fledermausquartier in Frage kommt. Ein Abbruch des Gebäudes sollte im Spätherbst/Winterhalbjahr nach Räumung der Sommerquartiere erfolgen; es muss auf versteckte Quartiere geachtet werden. Falls Fledermäuse gefunden werden, kann eine Umsiedlung der Tiere erforderlich werden.

Im Plangebiet sind keine relevanten Strukturen für Amphibien und Reptilien vorhanden. Europarechtlich geschützte wirbellose Arten (z.B. Libellen oder Schmetterlinge) sind Biotopspezialisten und aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die Lebensbedingungen für national geschützte Säuger (z.B. Mäuse, Igel, Bilche) werden durch die Umsetzung der Planung nicht relevant verschlechtert. Maßgebliche Beeinträchtigungen der Tier und Pflanzenwelt können ausgeschlossen werden.

Fazit. Als Ergebnis der Potentialabschätzung sind europäische Vogelarten und Fledermäuse planungsrelevant. Das faunistische Potential des Plangebiets wird bei Erhalt der straßenbegleitenden Gehölze nicht wesentlich beeinträchtigt. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotential durch die Planung wird als gering eingestuft. Die Verbotregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und sind bei der Umsetzung der Planung (insbesondere bei Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten) zu beachten. Durch die Planung kommt es nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine artenschutzkonforme Umsetzung ist bei der Bauausführung zu gewährleisten (siehe Hinweise).

Boden/Flächenbeanspruchung

Der Boden im Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es handelt sich um tiefgründige Parabraunerden aus Lösslehm (sandige Lehmböden mit mittlerem Humusgehalt) über rißzeitlichen Schottern (durchlässige Kiessande). Die Böden weisen eine hohe Ertragskraft und eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen auf.

Die vorherrschenden Lehmböden können Schadstoffe und Säuren gut puffern. Sie besitzen ebenfalls ein hohes Aufnahmevermögen für Niederschlagswasser und wirken damit positiv auf die Abflussverzögerung. Im Plangebiet befinden sich keine Geotope und keine Bodendenkmäler. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Bodengutachten bzw. geologisches Gutachten zur Versickerung des Niederschlagswassers liegt nicht vor.

Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und öffentliche Verkehrsflächen von ca. 2,4 ha planungsrechtlich vorbereitet. Im Plangebiet (3,06 ha) bleiben insgesamt ca. 1,3 ha als öffentliche Grünfläche und gärtnerisch gestaltete Grundstücksflächen erhalten. Nach § 13b (2) BauGB besteht für die Planung keine Ausgleichspflicht. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz beachtet.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Es liegen keine Hinweise auf einen hohen Grundwasserstand vor.

Das zu realisierende modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und dadurch eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Ein Teil des Wassers wird durch Versickerung und Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Klima und Luft

Die Durchlüftungsverhältnisse sind gut. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Vegetationsbedeckte Äcker heizen bei Sonneneinstrahlung rasch auf und kühlen abends schnell wieder ab. Die abgekühlte Luft wird dann an die Umgebung abgegeben. Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Übergang vom offenen Freiland-Klimatop zum Klima kleinerer Ortslagen. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine erheblichen klimatischen Vorbelastungen zu beobachten. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung zugewiesen werden. Der Luftaustausch wird durch die Planung aufgrund der lockeren Bebauung und der begrenzten Bauhöhen nicht behindert. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in einem leicht nach Süden geneigten Gelände dar. Das Umfeld wird geprägt durch die Ortslage, den Nutzungswechsel der bäuerlichen Landwirtschaft sowie durch Verkehrsflächen. Die Fläche enthält keine Erholungsinfrastruktur und ist bisher lediglich über die vorhandenen Wirtschaftswege für die Naherholung zugänglich. Die Wegebeziehungen in die freie Landschaft bleiben erhalten.

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt

diese. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind aufgrund der Festsetzungen und der Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Es erfolgt eine Arrondierung des Ortsrandes. Der Wegfall als landwirtschaftliche Fläche erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel. Eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Erwerbsstruktur ist nicht erkennbar. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Es ist keine Planungsalternative erkennbar, mit der sich das Planungsziel in umweltschonenderer und flächensparenderer Weise realisieren lässt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für den Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Denkmale oder auf andere Umweltgüter sind nicht ersichtlich. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten. Der Regelumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung und greifen bewährte dorftypische Bauweisen in der Nachbarschaft auf. Die im Vergleich zu älteren Bauvorschriften weiter gefassten Regelungen zur Dachgestaltung entsprechend den gemeindlichen Gestaltungszielen. Die zulässigen Dachformen erlauben auch eine Optimierung der Solargewinne. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen und der Eingrünung nicht zu erwarten.

Grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft und Farbwirkungen aufgrund besonderer Buntheit sowie glänzende Fassaden widersprechen dem Interesse der Bewohner am charakteristischen Erscheinungsbild des Dorfes. Das dörfliche Bild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes.

Die Anforderung an die Zahl nachzuweisender Stellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) auf Pri-

vatgrundstücken ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Erschließungsflächen sind dagegen auch aus topografischen Gründen sparsam bemessen. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind kaum vorhanden.