



## Gemeinde Ahorn

Ortsteil Berolzheim  
Bebauungsplan Baugebiet „Rübenäcker III“ nach § 13b BauGB  
mit Teiländerung/Erweiterung Bebauungsplan  
„Heldern“ nach § 13a BauGB  
und Satzung über örtlichen Bauvorschriften  
für das Baugebiet „Rübenäcker III“  
sowie Teiländerung/Erweiterung Bebauungsplan „Heldern“

- OFFENLEGUNG -

## BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: Adelsheim,  
07.12.2021 / 15.09.2022

Sans

Für den Vorhabensträger:  
Gemeinde Ahorn,

Czernin, Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Abgrenzung des Gebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planung.....</b>	<b>4</b>
4.1 Regionalplan .....	4
4.2 Flächennutzungsplan .....	5
<b>5. Größe des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
6.1 Bewertung der Veränderung bzw. Eingriffs .....	7
6.2 Abwägung, Bewertung.....	7
<b>7. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen .....	10
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen .....	10
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	11
7.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	11
7.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	11
<b>8. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
8.1 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen.....	12
8.2 Sonstige nachrichtliche Hinweise .....	13
<b>9. Bodenordnung .....</b>	<b>13</b>
<b>10. Kosten der städtebaulichen Maßnahme.....</b>	<b>13</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Ahorn mit dem Ortsteil Berolzheim liegt im südwestlichen Teil des Main-Tauber-Kreises. Der genannte Ortsteil ist teilweise durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, überwiegend jedoch durch Wohnbaunutzung und in geringem Umfang durch gewerbliche Nutzung.

In der ländlichen Region ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune unumgänglich bedarfsgerecht Wohnbauflächen anzubieten. Einer großen Bedeutung kommt dabei die Aktivierung von innerörtlichem Potential zu.

### 2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rübenäcker III“ mit Teiländerung / Erweiterung „Heldern“ in Berolzheim sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften ist die gegenwärtige Nachfrage nach Bauflächen sowie die Baureifmachung von Bauflächen.

Die Zielstellung „Schaffung von ortsnahen attraktiven Standorten für Einzel- und Doppelhäuser“ im Anschluss an bereits bestehende Wohnstrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgegogenen Weiterentwicklung erfordert eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Nachdem die im Jahr 2006 erschlossenen Grundstücke im Baugebiet „Rübenäcker II“ sowie die im Jahr 2020 erschlossenen 4 Grundstücke verkauft und bebaut sind, sowie gezielte Nachfragen nach der Bebaubarkeit von weiteren Bauplätzen vorliegen und weiterer Bedarf an Grundstücksfläche besteht, soll das Plangebiet „Rübenäcker III“ mit der Vorgabe der Ortsranderweiterung Richtung Westen zur Plan- und Baureife gebracht werden. Durch die Erweiterung zweier weiteren Bauzeilen beidseitig einer Erschließungsstraße bietet sich nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch ein dorftypische Ortsrandgestaltung an. Auch der Versiegelungsgrad durch die Erschließungsstraße hält sich infolge des geringen prozentualen Anteils in Grenzen.

Der Gemeinderat Ahorn hat aufgrund dessen in seiner Sitzung am 07.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Rübenäcker III“ aufzustellen und in Teilbereichen, den Bebauungsplan „Heldern“ zu ändern, bzw. zu erweitern.

Der Bebauungsplan schafft die notwendige Rechtsgrundlage für die Bebauung.

Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ausschließlich ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einzelhäuser/Doppelhäuser. Wohnnutzungen stellen einen sehr speziellen Anspruch an die verkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen Gebieten, Grundstücksgrößen und Bauweisen. Der Standort in direkter Angrenzung zum bereits bestehenden Wohngebiet ist daher besonders geeignet. Die aktuelle Nachfrage nach den Grundstücken belegt dies.

Aktuell ist nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll die Nachfrage mittelfristig abgedeckt werden, gleichwohl orientiert sich der Umfang der Erschließungsabschnitte am tatsächlichen kurz- bis mittelfristigen Bedarf.

Die direkt angrenzenden Baugebiete „Heldern“ und „Rübenäcker“ sind komplett bebaut. Ebenso das 2020 erschlossene kleine Baugebiet „Rübenäcker – Abschnitt II“.

Neben der Neuausweisung von 21 Bauplätzen erfolgt mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung eine Teiländerung und Erweiterung des seit 05. Juni 1986 rechtskräftigen Bebauungsplan „Heldern“.

Die dabei westliche Plangebietsgrenze vom Bebauungsplan „Heldern“ hat einen Geländestreifen von rd. 28,50 m Breite bis zum nächsten öffentlichen Wirtschaftsweg ausgeschlossen. Bei der Grundstücksbildung der westlichen Bauzeile des Plangebietes „Heldern“ wurde der vorgenannte Geländestreifen analog zu den Bauplatzabgrenzungen ebenfalls in 5 einzelne Grundstücke aufgeteilt und die einzelnen Grundstücke von den jeweils angrenzenden Bauplatzeigentümern erworben.

Mittlerweile wurden diese Einzelgrundstücke gärtnerisch angelegt, Bepflanzungen durchgeführt und vereinzelt Gartenhäuser, Holzlagerschuppen /-überdachungen, Naturteiche hergestellt.

Unter Beibehaltung dieser Grünflächen ohne Ausweisung einer überbaubaren Fläche, stellt dieser Streifen eine Grün-Zäsur zwischen den bebauten Grundstücken im Plangebiet „Heldern“ und dem geplanten Baugebiet „Rübenäcker III“ dar.

Durch die Überplanung bzw. Teiländerung des Bebauungsplan „Heldern“ sowie der Erweiterung durch diese 5 Grundstücke als Grünflächen werden diese direkt den bebauten 5 Bauplatzen zugeordnet.

Eine Erschließung der 5 Grüngrundstücke mit allen Infrastruktureinrichtungen erfolgt nicht. Die Andienung hat grundsätzlich über die jeweiligen bebauten Grundstücke nach Maßgabe der jeweiligen Eigentümer zu erfolgen.

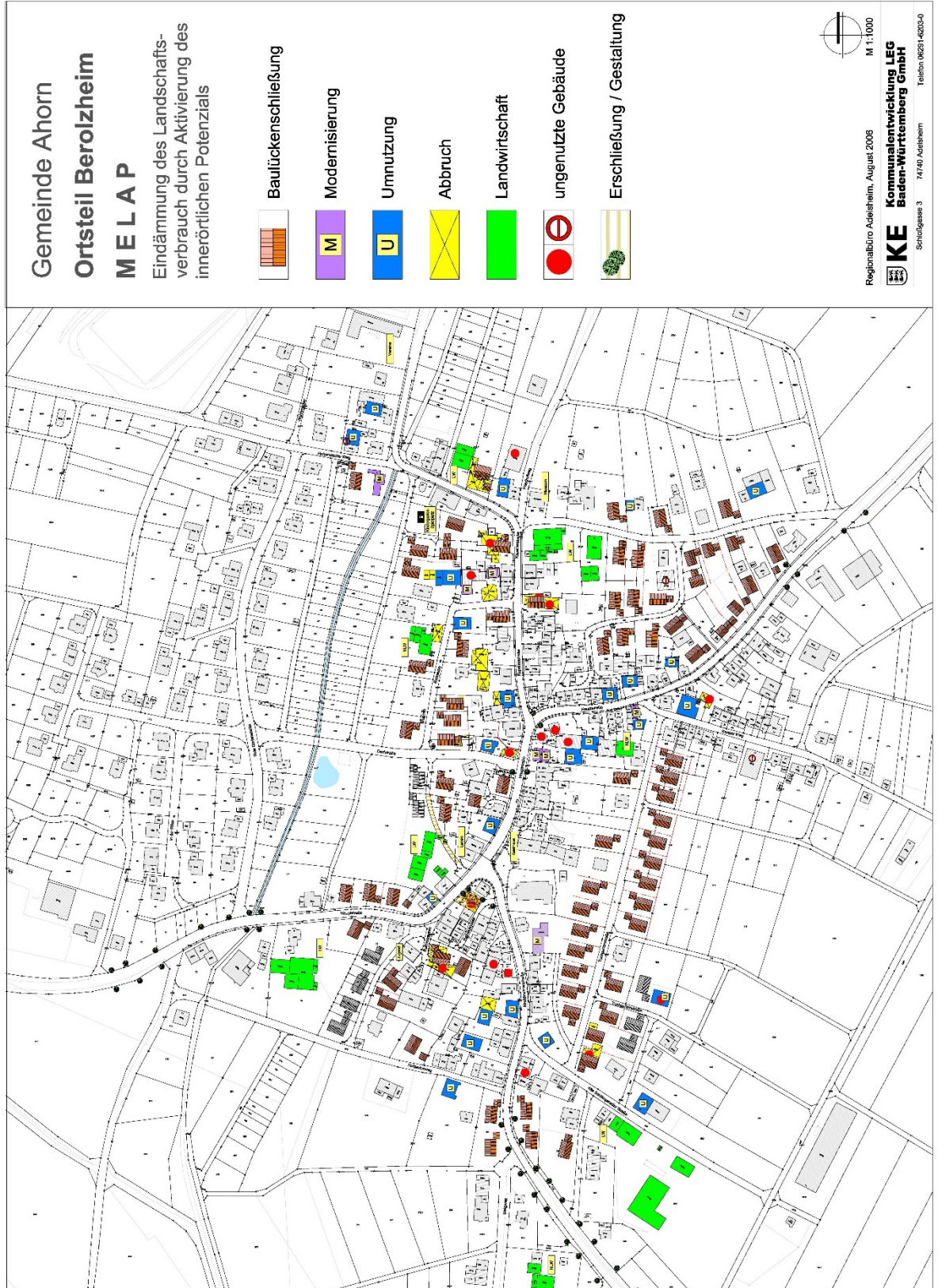
Ein öffentlicher 4 m breiter Grünstreifen zwischen den 5 Grüngrundstücken und dem Baugebiet „Rübenäcker III“ dient zusätzlich als weitere Zäsur.

Im OT Berolzheim sind nahezu alle innerörtlichen Potentiale im Privatbesitz, so dass die Kommune keinen direkten Zugriff hat. Parallel wird zur Zeit die Baulücke in der Tuchgartenstraße beplant, bzw. die Vorarbeiten zur Bebauung mit Einfamilienwohnhaus und dem Feuerwehrgerehäus getätigt.

Im Jahr 2006 wurde durch die Kommunalentwicklung LEG Baden Württemberg GmbH im Rahmen vom Modellprojekt MELAP das innerörtliche Potential ermittelt (siehe nachfolgende Übersicht).

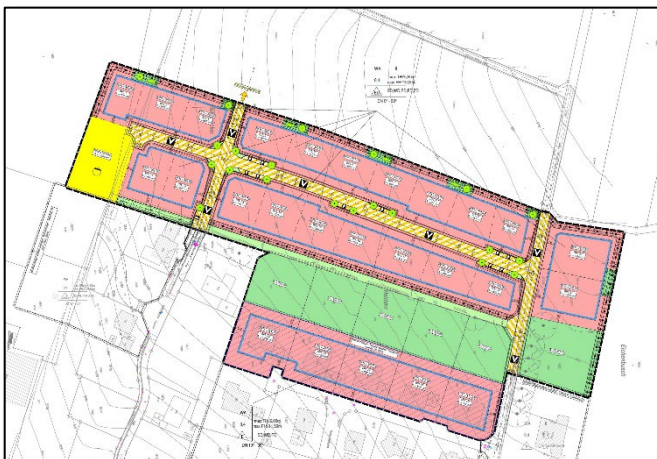
Baulücken zur Wohnbebauung sind zwar vorhanden, jedoch befinden sich alle betroffenen Grundstücke im Privatbesitz und ein Zugriff der Kommune ist trotz Bemühungen außer in dem bereits genannten Tuchgartenweg aktuell nicht möglich. Das Gleiche gilt für die ausgewiesenen Umnutzungen oder Abbruchmaßnahmen.

Daneben wurden verschiedene am jeweiligen Ortsrand liegende Einzelgrundstücke bzw. zusammenhängende Grundstückflächen für eine Wohnbebauung ausgewiesen.



### 3. Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an das Baugebiet „Heldern“ sowie an das Baugebiet „Rübenäcker II“ an. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, bzw. ein Wirtschaftsweg an.



### 4. Übergeordnete Planung

#### 4.1 Regionalplan

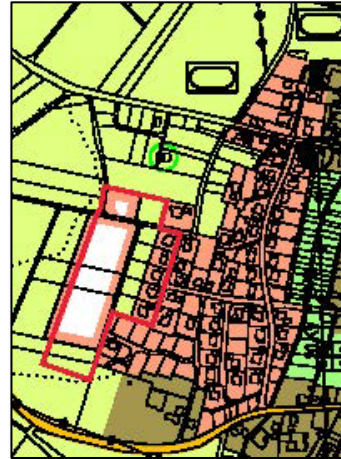
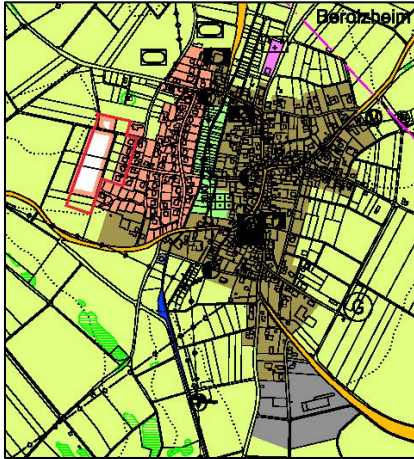
Im Regionalplan ist die Gemeinde Ahorn als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft. Daher ist die Entwicklung primär auf den Eigenbedarf an Siedlungstätigkeit begrenzt. Dies wird mit der Ausweisung von 21 weiteren Bauplätzen im Plangebiet mit einhergehenden bedarfsgerechten Erschließungsabschnitten berücksichtigt, zumal die Bauplätze im rechtskräftigen Baugebiet „Rübenäcker II“ bereits alle, verkauft bzw. bebaut sind.

Der Landesentwicklungsplan legt Wert auf eine räumliche Entwicklung, bei der neben einer leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur mit vielseitiger und krisenfester Erwerbsmöglichkeit, einschließlich der bedarfsgerechten Wohnplatzschaffung für die dörfliche Bevölkerung auch die Ziele des ökologischen Naturhaushaltes mit der nachhaltigen Nutzung der Naturgüter einschließlich die Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Landschaft es zu sichern gilt.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der letzte rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Aufstellungsbeschluss vom 04.02.2002 wurde mit Beschluss vom 24.03.2016 vom Verwaltungsverband fortgeschrieben.

Das Plangebiet ist in dieser Fortschreibung überwiegend enthalten, sodass nur der fehlende Abschnitt im Süden mit ca. 0,28 ha in dieser Fortschreibung noch mit aufgenommen werden muss.



## 5. Größe des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 2,90 ha, die sich wie folgt aufteilt:

- |                                      |   |                       |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| • Teiländerungsfläche WA             | = | 4.563 m <sup>2</sup>  |
| • Grünzäsurfläche (6 Grundstücke)    | = | 5.357 m <sup>2</sup>  |
| • Plangebiet bisheriger Außenbereich | = | 19.067 m <sup>2</sup> |

---

GESAMT	=	28.987 m <sup>2</sup>
--------	---	-----------------------

Die bisherige 19.067 m<sup>2</sup> große Außengebietsfläche ist gegliedert in:

- 2.395 m<sup>2</sup> (12,56 %) öffentliche Verkehrsfläche mit 11 öffentlichen Stellplätzen
- 964 m<sup>2</sup> (5,05 %) öffentlicher Grünfläche
- 913 m<sup>2</sup> (4,79 %) Versorgungsfläche (Abwasserrückhaltung)
- 14.795 m<sup>2</sup> (77,60 %) Wohnbaufläche. Hiervon sind 422 m<sup>2</sup> als private Grünfläche festgesetzt und bei einer Grundflächenzahl GRZ=0,4 max. 5.918 m<sup>2</sup> überbaubar. Damit sind die Voraussetzungen hinsichtlich der max. Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> eingehalten, bzw. erfüllt um das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

## 6. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet von der Neuaufstellung „Rübenäcker III“ am westlichen Ortsrand von Berolzheim ist aktuell überwiegend geprägt von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen.

Durch die Überplanung sollen die planungsrechtlich geordneten Voraussetzungen sowie die Anreize für eine Bebauung am direkten Rand der Ortslage geschaffen werden und damit die Nachfrage nach Bauflächen im OT Berolzheim kurzfristig in geringer Anzahl bedarfsgerecht abgedeckt werden.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der überwiegenden Eigenbedürfnisse für die bauliche Weiterentwicklung im Wohnungswesen, wobei nur der vorrangige Bedarf an Einzelhäuser/Doppelhäuser abgedeckt werden soll.

Aktuell liegen für die Bauplätze konkrete Anfragen von Bauwilligen bei der Gemeinde vor, sodass mit dem Bebauungsplanverfahren eine zügige Baureifmachung durch die Bildung von bebauungsfähigen und voll erschlossenen Grundstücken einhergehen soll.

Hierbei handelt es sich nicht um Absichtserklärungen, sondern um verbindliche Kaufanfragen einheimischer Familien für die Bauplätze.

Auch im Innenbereich ergeben sich aktuell wie bereits ausgeführt keine verfügbaren Grundstücke für eine Umnutzung, Schließung von Baulücken oder Abbruch und Ersatzbau.

Über die derzeit mit Hilfe der Gemeinde aktivierte geplante Bebauung im Tuchgartenweg hinaus, d.h. im Innenbereich ergeben sich keine Potenziale, obwohl die Gemeinde für derartige Aktivierungen und Reaktivierungen einen finanziellen Zuschuss gewährt. Außerdem schafft die Gemeinde mit der Herstellung aller Infrastruktureinrichtungen alle Voraussetzungen für eine Bebauung.

Da auch im Baugebiet „Rübenäcker II“ alle Grundstücke verkauft bzw. bereits bebaut sind, muss die Gemeinde Ahorn im Ortsteil Berolzheim für den Eigenbedarf neue Wohnbauflächen bereitstellen.

Der vom Gesetzgeber für diese Zwecke eingeführte § 13b BauGB eignet sich infolge des beschleunigten Verfahrensablauf bestens, um Randlagen bzw. einzelne Außenbereichsgrundstücke in die Innenentwicklung zu integrieren.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Rübenäcker III“ entspricht der städtebaulichen Arrondierung bzw. Weiterentwicklung im unbeplanten Anschlussbereich am westlichen Ortsrand.

Die Topographie mit seine Südost-Hanglage und Neigung von rd. 7 % ist ideal für eine gestaffelte Wohnbebauung. Gleichzeitig ergeben sich optimale Voraussetzungen für eine energetische Nutzung.

Die betroffenen Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Außenbereich von Berolzheim und werden lediglich zur Deckung des örtlichen Bauplatzbedarfes zum Wohnen überplant. Für das Bebauungsplanverfahren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB zulässig. Die Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die bebaubare Plangebietsgröße misst weniger als 10.000 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf eine geringe Fläche zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen.
- Die Aufstellung begründet nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannter Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) entstehen



Die Teiländerung / Erweiterung des Bebauungsplanes „Heldern“ wird in Abstimmung mit dem Landratsamt nach § 13a BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 beschlossen. Die Bebauungsplanteiländerung von „Heldern“ beinhaltet nur die planungsrechtliche Darstellung bzw. Zuordnung der 5 Grundstücke mit der ausschließlichen Nutzung als Grünfläche zu den jeweiligen vorgelagerten bebauten Wohnbaugrundstücken.

Insgesamt entstehen 21 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von 705 m<sup>2</sup> zur Verfügung, sodass der Bedarf an innerörtlichen Wohnbauflächen mittelfristig abgedeckt werden kann. Die relativ großen Bauplätze ergeben sich auf Grund des kleinflächigen Plangebietschnittes und der Nachfrage in dieser Größe. Gleichwohl sind nur 2 geplante Baugrundstücke größer als 758 m<sup>2</sup>. Ohne diese 2 Randgrundstücke beträgt die durchschnittliche Größe 670 m<sup>2</sup>.

Bei 21 Bauplätzen auf 1,48 ha großer Fläche ergibt sich eine Bruttowohndichte von über dem geforderten Wert von 40 E/ha ( $21 \times 1,5 \text{ E/WE} \times 2 \text{ WE} / 1,48 \text{ ha} = 42,6 \text{ E/ha}$ ).

## 6.1 Bewertung der Veränderung bzw. Eingriffs

Durch die Ausweisung des Bebauungsgebietes werden 1,48 ha genutzte Grundstücksflächen im Außenbereich neu überplant, die restlichen 1,42 ha betrifft die Teiländerung / Erweiterung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heldern“.

Besonders aktuell ökologisch wertvolle Bereiche sind durch die Zielsetzung der Bauleitplanung nicht betroffen. Die vorhandenen Grünflächen werden erhalten.

Zur weiteren Minimierung von Eingriffen werden für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur blendfreie, energiesparende LED-Leuchten zugelassen. Dadurch wird der Einsatz von UV-armem, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum sichergestellt.

Daneben sind zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb der Gesamtfläche grünordnerische Festsetzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen, z.B.

- Textliche Festsetzungen zur inneren Durchgrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen, je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum.
- Ausweisung von Pflanzgebotsflächen in den hinteren Grundstücksbereichen mit dem Gebot pro 75 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche mind. 3 Sträucher zu pflanzen.

## 6.2 Abwägung, Bewertung

Die Gemeinde räumt den Belangen der Bereitstellung von Wohnbauflächen Vorrang ein. Dies ergibt sich auch aus der Nachfrage nach Bauplätzen. Außerdem ist mit einer Wachstumsrate im Ortsteil Berolzheim auch infolge des nahen Bundesautobahnanschlusses (A81) zu rechnen.

Auch die aktuelle Schaffung von 120 Arbeitsplätzen durch die Fa. Kärcher im Gewerbegebiet des OT Buch wird bei Nachfrage nach Wohnbauflächen stärken.

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wird vom Büro Klärle, Weikersheim erarbeitet und ist in seiner beigefügten endgültigen Verfassung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um sicher zu stellen, dass Vögel nicht verletzt oder getötet werden, wird im Bebauungsplan mit Verweis auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt, dass die Flächen vor Beginn der

Erschließungsarbeiten zu roden bzw. mähen sind und das Mähgut entfernt wird sowie die Böschungsflächen regelmäßig (mind. alle 2 Wochen) gemulcht werden.

Die Überplanung des Plangebietes ist für Berolzheim durch den Bedarf an innerörtlichen Wohnbauflächen unbedingt vorrangig.

Außerdem beinhaltet das Plangebiet auf Grund der topographische Lage und Situation sowie der Randbedingungen ortsnahe insgesamt verträgliche Siedlungsflächen. Insofern kommt der vorliegenden Planung besondere Bedeutung zu.

Dies betrifft wie bereits aufgeführt u.a. die Arrondierung der Siedlungsfläche, die beidseitige Bebauung einer neu angelegten Erschließungsstraße, eine dorfgerechte Ortsrandgestaltung, geringer Aufwand und Flächenverbrauch für eine Erschließungsstraße.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind der Vorrangflur II zugeordnet. Die Bodenqualität ist nicht besonders wertvoll und stark von gemischtkörnigen, steinhaltigen Bodenverhältnissen geprägt. Eigentlich sollen diese Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben, jedoch ist die Notwendigkeit nach bedarfsgerechter Wohnraumschaffung höher einzustufen.

Die Ziele der sozialgerechten Bodennutzung und damit einhergehend eine städtebauliche Entwicklung wird versucht zu erreichen. Das Wohl der Allgemeinheit auch gegenüber den künftigen Generationen wird mit der Zurverfügungstellung von Bauplätzen infolge von Nachfragen durch junge Familien gewährleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung werden parallel verfolgt, und wie Beispiele der Nachverdichtung, Baulückenschließung oder Wohnbebauung von Gewerbebranche in jüngster Vergangenheit zeigen, konsequent umgesetzt.

Innerhalb der bebauten Ortslage von Berolzheim ist sicherlich durch die Bebauung von Baulücken, als auch durch die Umsetzung von leerstehender Bausubstanz ein gewisses innerörtliches Potenzial (siehe MELAP-Programm von 2006) vorhanden, allerdings befinden sich diese verfügbaren Grundstücke alle in Privatbesitz und für die Gemeinde besteht trotz intensivem Bemühen kein Zugriff. Damit ist ein diesbezügliches Angebot für Bauwillige durch die Gemeinde nicht vorhanden.

Wiederholt unternimmt die Gemeinde alle Anstrengungen, dass diese Potenziale durch private Vorhaben der Wohnnutzung zugeführt werden.

Aus den bisherigen Ausführungen ist deutlich erkennbar, dass es sich um eine unvermeidbare Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen handelt, die sich auf ein Mindestmaß beschränkt und Eingriffe soweit wie möglich reduziert. Die Gemeinde Ahorn ist sich ihrer Verpflichtung zur flächenschonenden Ausweisung von Baugebieten (auch gegenüber der Landwirtschaft) mehr als bewusst und entwickelt entsprechende Flächen sorgfältig und behutsam. Als Maßnahmen zur Bewirtschaftungsverbesserung wird durch eine „Bodenbörse“ eine Aufwertung von landwirtschaftlichen Böden erreicht. Dabei ist konkret vorgesehen, den im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden überschüssigen Mutterboden auf eine bestimmte Erddeponie zu bringen, wo er dann für entsprechende Bodenverbesserungsmaßnahmen der Landwirtschaft zur Verfügung steht.

Anhand von Zahlen zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft kann man jedoch problemlos nachvollziehen, dass Maßnahmen zur Wirtschaftsverbesserung der verbleibenden Feld und Flur unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten in mehr als ausreichendem Umfang durchgeführt werden.

Anhand dieser Ausführungen lässt sich sicherlich leicht erkennen, dass sich die Gemeinde ihrer Verpflichtung gegenüber der Landwirtschaft immer bewusst war und dies auch in Zukunft sein wird. Sie hat eine sehr sorgfältige Auswahl bei der Ausweisung des Standortes betrieben und daneben über die gesamten vergangenen Jahre hinweg hohe Investitionen in den Bereich der Landwirtschaft fließen lassen. Die Gemeinde Ahorn hat aber auch eine große Verantwortung gegenüber der wohnungssuchenden Bevölkerung.

## 7. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde aufgrund des Bedarfes und der vorhandenen umgebenden Nutzungsstruktur entsprechend der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit ist auch die Verträglichkeit mit der umliegenden Nutzung gewährleistet.

Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie für die Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe einschl. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im WA nicht zugelassen, da der Flächenverbrauch in erster Linie für den Wohnungsbau freigehalten werden soll. Außerdem wäre die zentral eingebundene Lage für diese Nutzungen zu sensibel bzw. nicht groß genug. Daneben zeichnet sich auch kein diesbezüglicher Bedarf ab.

Außerdem beinhaltet die verbindliche Bauleitplanung nach § 13b BauGB nur die Flächennutzung für Wohnbebauung.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung soll eine Arrondierung des bestehenden Baugebietes erfolgen und daher eine begrenzt max. zweigeschossige Bauweise mit vergleichbarer Nutzung möglich sein. Neben der Festsetzung der Anzahl von max. Vollgeschossen wurde die Höhenbegrenzung das Maß der baulichen Nutzung definiert. Dabei sollen max. Trauf- und Firsthöhen auch bei steilen Dachneigungen eine ausgewogene angepasste Dachlandschaft gewährleisten.

Außerdem soll damit eine passive Solarnutzung ohne gegenseitige Verschattung ermöglicht bzw. sichergestellt und gleichzeitig eine nachbarliche Beeinträchtigung durch eine bauliche Verdichtung verhindert werden.

Um größere, dem Einfamilienhaustyp nicht entsprechende, Gebäudetypen zu vermeiden wurde auch die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude limitiert. Mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude soll die Schaffung von Mehrfamilienwohnhäusern bzw. der typische Mietwohnungsbau am neuen westlichen Ortsrand verhindert werden. Daneben wird damit auch eine Überlastung, der gering ausgelegten Verkehrsflächen – sowohl für den fahrenden als auch für den ruhenden Verkehr ausgeschlossen. Gleichwohl ist eine Vermietung der möglichen 2. Wohnung pro Wohngebäude zu empfehlen.

Bei einer Grundflächenzahl 0,4 wurde die Obergrenze der BauNVO (§ 17) ausgeschöpft und damit auch auf den bestehenden Baubestand des angrenzenden Bebauungsplan „Heldern“ abgestimmt.

Bei der Bebauungsdichte wurde somit unter der Beachtung der Grundstücksgrößen und der nachbarschaftlichen Interessen bzw. Beeinträchtigungen die max. flächenmäßige Bebaubarkeit der Grundstücke festgelegt. Gleichzeitig wurde auch auf eine größtmögliche unversiegelte Fläche Wert gelegt.

### 7.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Damit die einzelnen Gebäudehöhen nach oben nicht zu stark abweichen und damit gleichzeitig eine an das Urgelände und an den angrenzenden Baubestand gleichmäßig angepasste Bebauung erfolgt, werden wie bereits zuvor ausgeführt max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Traufhöhenbegrenzung in Abhängigkeit der bestehenden Geländeneigung und der Lage zur Verkehrsanlage von 5,50 m wird der Gebäudekörper dem natürlichen Gelände bzw. dem wenig geneigtem Gelände angepasst. Außerdem sollen damit aus solar und energetischer Sicht günstige Gebäudeabmessungen bzw. günstige Verhältniswerte zwischen Gebäudelänge, -breite und -höhe erreicht werden. Dazu trägt auch die max. Firsthöhe von 10,00 m über der zulässigen Erdgeschosshöhe bei und bei Gebäuden mit Flachdach wird die max. Gebäudehöhe auf 7,00 m begrenzt.

Als Bezugsebene dienen hierbei die im Plan festgesetzten und auf Normalhöhennull bezogenen Erdgeschossfußbodenhöhen, die aufgrund des natürlichen Geländes, der Straßenhöhe und der nachbarlichen Belange festgesetzt wurden. Von diesen festgesetzten EFH-Höhen kann zur größeren Flexibilität in Verbindung mit der genauen Gebäudestellung auf dem Grundstück nach oben bis zu 50 cm und nach unten bis zu 50 cm abgewichen werden.

Sollte durch die Ausnutzung der Toleranzhöhe nach unten bzw. infolge der Topographie die Entwässerung des Untergeschosses nicht im Freispiegelgefälle möglich sein, so ist eine Hebeanlage durch den Bauherren vorzusehen.

Durch die höhenmäßige Begrenzung werden die baulichen Anlagen aufeinander angepasst.

Im Teiländerungsbereich vom Baugebiet „Heldern“ beträgt die max. Traufhöhe in Anlehnung an den Bestand 6,00 m und die max. Firsthöhe 11,50 m.

### 7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dadurch soll dem Anpassungsmoment an Wohnstrukturen Rechnung getragen und ein vertretbares Wohnen mit Ausblicken auf nachbarliche Grünelemente ermöglicht werden. Damit im Gebiet keine massiven Baukörper entstehen und das Gebiet wie im angrenzenden Gebiet in erster Linie der Einfamilienwohnhaus-Bebauung dienen soll, werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

Für Bedarf an anderen Hausarten stehen innerhalb der Gemeinde anderweitige Flächen zur Verfügung bzw. werden generiert (Innenentwicklung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so konkretisiert, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlage ermöglichen. Dies bedeutet eine Tiefe der bebaubaren Flächen von 20,00 - 30,00 m und ein Baufenster über mehrere Grundstücke. Baulinien wurden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung mit der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung nicht festgesetzt.

Um die überbaubare Fläche optimal bebauen zu können, sind die Gebäude mit ihren Gebäudelängsachsen und Firstrichtungen parallel oder senkrecht zur Baugrenze anzuordnen.

Außerdem soll damit eine günstigere Gebäudeanordnung in Bezug auf die Topographie und passiver Solarnutzung erreicht werden.

## 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Da die Bauplätze z.T. geringe Flächen aufweisen, werden die Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Um den Stauraum vor den Garagen auch als Stellplatz nutzen zu können und um die Garagengebäude aus städtebaulichen Gründen von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, wurde ein Abstand von 5,00 m zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Um unnötig lange Zufahrten zu vermeiden, wurde auch der max. Abstand mit 10,00 m festgesetzt.

Daneben wurden 11 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

## 7.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der Straßenkreuzungen bzw. Kreisbogen wurde nach Maßgabe der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen Sichtwinkelflächen angeordnet. Die Einfriedigungshöhe wurde aus Sichtgründen auf max. 70 cm festgelegt.

Ebenso ist die 0,50 m breite Überhangfläche entlang der Wendeanlage zum Rangieren freizuhalten.

## 7.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Die Verkehrsstraßen sind so angelegt, dass eine zielgerichtete Zuführung des Verkehrs zur Ortsdurchfahrt auf kürzestem Weg gesichert ist. Das rund 1,48 ha große Baugebiet „Rübenäcker III“ wird mittels einer verlaufenden U-Straße an die Erschließungsstraße von „Heldern“ und „Rübenäcker II“ angebunden, so dass eine Ringstraße für 18 Bauplätze entsteht. Zusätzlich erschließt ein ca. 5,50 m langer Stichweg im Süden des Plangebietes weitere 3 Grundstücke. Damit wird die verkehrssichere und fahrgeometrische Anbindung vom Plangebiet gewährleistet.

Diese Erschließungsstraße wurde in Abhängigkeit des Verkehrsaufkommens als „verkehrsarmer Bereich“ mit Verkehrsflächenbreiten von 5,50 m ausgewiesen. Daneben werden 11 öffentliche Stellplätze als Längsparkplätze dezentral angelegt.

Im Bereich der Wendeanlage ist umfänglich eine 0,50 m breite Überhangfläche festgesetzt, die für den Überstand des zu wendenden Fahrzeuges über der Achse freizuhalten ist.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper werden wegen des Flächenverbrauches und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Darstellung im zeichnerischen Teil wird der technischen Erschließungsplanung entnommen.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann durch eine Erweiterung des bestehenden örtlichen Leitungs- und Kanalnetzes sichergestellt werden. Hierzu ist die Verlegung von Hausanschlussleitungen gemäß der neuen DIN 1989 Grundstücksentwässerung notwendig. Die geplante Baufläche wird durch die Schmutzwasserleitungen und Regenentwässerungsgräben / -leitungen als Trennsystem berücksichtigt. Die Schmutzwasserhauptleitung wird an den 4,00 m tiefen Mischwasserkanal in der Straße „Rübenäcker“ angeschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll das Oberflächenwasser direkt über Oberflächenwassergräben / -leitungen abgeleitet werden. Dadurch wird das Oberflächenwasser direkt an der tiefsten Stelle des Baugebietes notwendigen Regenwasserrückhaltebeckens (Erdbecken mit Drosselschacht) und danach der Drosselabschluss dem Gewässer über bestehende Leitungen zugeführt und eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 46 Abs. 2 Nr. 2 WG) wird sichergestellt. Dies gilt ebenso für die westliche Bauzeile, die ihr Oberflächenwasser zusammen mit dem Oberflächenwasser der Verkehrsanlage in einem Oberflächenwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße zum Rückhaltebecken abführt.

Zusätzlich wird vor der Einleitung des Oberflächenwassers eine temporäre Rückhaltung durch jeweils eine mind. 2 m<sup>3</sup> große Zisterne vorgegeben. Damit wird der Graben/Gewässer nicht zusätzlich belastet, bzw. das abfließende Oberflächenwasser gedrosselt weitergeleitet.

Bei der Wasserversorgung erfolgt eine Erweiterung des Leitungsnetzes. Jeder Bauplatz erhält eine einzeln abstellbare Hausanschlussleitung („Württembergischer System“), angeschlossen an die Wasserleitung in der Straße „In den Heldern“ und gleichzeitig an die vorhandene Wasserleitung im Süden des Plangebietes, an die Wasserleitung in der Straße „Rübenäcker“. Damit ist eine Ringleitung mit hoher Versorgungssicherheit gewährleistet. Entsprechende Hydranten in Abstand < 100 m gewährleisten eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Eine Erweiterung des Strom- sowie des Fernmeldenetzes im Rahmen der Herstellung der Erschließungsstraße gewährleistet eine ausreichende Versorgung.

Die gesamte Erschließungsmaßnahme wird, bedingt durch die Bauplatzanzahl, bedarfsabhängig in mehreren Abschnitten erfolgen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten wurden Flächen und Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dadurch soll die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt mit ausgeglichen werden. Außerdem soll dies eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität bewirken.

Darüber hinaus wurden zur Begrünung des Plangebietes Pflanzstreifen und pro Baugrundstück ein Pflanzgebot erlassen. Zugelassen sind nur einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe Anlage „Pflanzliste“).

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, das zwar vorrangig der Zweckmäßigekeitsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Außenwandmaterialien, Farben und Balkonverkleidungen sowie von bestimmten farblichen Dacheindeckungsmaterialien.

Damit keine Verunstaltungen im Baugebiet auftreten, sollen die nicht bebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Zur Vermeidung von Versiegelungen sind alle Zugänge, Zufahrten, Stellplätze nur mit wasser-durchlässigen Materialien anzulegen. Damit soll die Grundwassererneuerung unterstützt und gleichzeitig der abflusswirksame Niederschlag zur Entlastung der Fließgewässer verringert werden. Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen bzw. gedrosselt abzuleiten.

Eindeckungen für Dächer aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei dürfen wegen der Gefahr der Auswaschung und damit des Eintrages von Schwermetallen in die Gewässer nicht verwendet werden.

Auch hinsichtlich von Einfriedigungen wurden zum Schutz von nachbarlichen Belangen Einschränkungen vorgenommen.

Wegen der immer größer werdenden Anzahl an PKWs und der damit verbundenen Parkierung auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde die Ausweisung von mindestens 2 Stellplätzen bei einer Wohneinheit auf dem Gebäudegrundstück festgesetzt. Dies ist bei der Neuanlage grundsätzlich wegen der Größe der unbebauten Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ohne Schwierigkeit möglich. Außerdem wird mit der Festsetzung der möglichst knapp bemessene öffentliche Verkehrsraum geschont, bzw. für den fließenden Verkehr freigehalten. Bei mind. 21 Wohneinheiten auf ca. 1,48 ha sind zum reibungslosen Abwickeln des Verkehrs zwingend ausreichende Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen notwendig.

## 8.2 Sonstige nachrichtliche Hinweise

Solche Hinweise dienen dem schonenden Umgang mit Mutterboden, der Behandlung von denkmalgeschützten Funden und unerwartetes Freilegen von Grundwasser, Verwendung einer Zisterne, Wärmeengewinnung mittels Geothermie, Umgang mit Niederschlagswasser oder wassergefährdenden Stoffen.

## 9. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens oder durch eine freiwillige Umlegung möglich. Seitens der Gemeinde wird der Erwerb der betroffenen Grundstücke im Vorfeld verfolgt.

## 10. Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Die Baukosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung detailliert ermittelt und dargestellt. Die vorläufigen Erschließungskosten betragen gemäß vorläufiger Schätzung:

Verkehrsanlage	400.000,00 €
Beleuchtung (Breitbandversorgung = BBV)	30.000,00 €
Bepflanzung	5.000,00 €
Abwasseranlage Trennsystem	900.000,00 €
Wasserleitung	300.000,00 €
Vermessung / Planung / Bauleitung / Bauleitplanung	300.000,00 €
Vermarktung	15.000,00 €
	<hr/>
	1.950.000,00 €
	=====