

BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN

**“SANDHALDE”**

GEMARKUNG VELLBERG  
STADT VELLBERG  
LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL

## INHALTSVERZEICHNIS

### BEGRÜNDUNG

<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	4
<b>2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	5
<b>3. Planerische Vorgaben / Schutzgebiete / Artenschutz</b> .....	5
<b>4. Beschreibung des Bestandes</b> .....	9
4.1 Lage / Begrenzung.....	9
4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen.....	10
4.3 Topographie.....	10
<b>5. Städtebauliche Zielsetzung</b> .....	10
<b>6. Erschließung</b> .....	12
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	13
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3 Bauweise.....	14
7.4 Stellung der baulichen Anlagen.....	15
7.5 Zulässige Zahl der Wohnungen.....	15
7.6 Nebenanlagen.....	15
7.7 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze.....	16
7.8 Versorgungsflächen (Umspannstation).....	16
7.9 Versorgungsleitungen.....	16
7.10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	16

7.11 Grünplanerische Festsetzungen.....	17
<b>8. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>19</b>
8.1 Dachform und Dachneigung.....	19
8.2 Einfriedungen und Stützmauern.....	20
8.3 Stellplätze.....	20
8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung.....	20
<b>9. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>21</b>
<b>10. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>22</b>
<b>11. Flächen- und Zahlenangaben.....</b>	<b>22</b>
<b>12. Erschließungskosten.....</b>	<b>23</b>
<b>13. Umweltbericht und naturschutzfachliche Gutachten.....</b>	<b>23</b>
<b>14. Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>26</b>
<b>15. Bearbeitung / Planfertiger.....</b>	<b>27</b>
 <b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abb. 1: Auszug digitale topographische Karte.....	9

## BEGRÜNDUNG

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Vellberg beabsichtigt, auf der Gemarkung ihres Stadtgebiets neues Wohnbauland zu erschließen. In der Stadt Vellberg stehen derzeit keine Grundstücke in den beiden Wohngebieten Kreuzäcker und Wolfsgraben mehr zur Verfügung, die bebaut werden könnten.

Die Nachfrage nach Bauplätzen vor allem von Familien und aus der ortsansässigen Bevölkerung ist groß, daher hat die Stadt Vellberg beschlossen, die Nachfrage an stadt- und wohnortnahe Wohnraum zu bedienen und das Baugebiet „Sandhalde“ auszuweisen.

Im Vorfeld wurde ein Städtebaulicher Wettbewerb als Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben, in dem die Rahmenbedingungen für die Bebauung des Plangebiets vorgegeben wurden. Am Wettbewerb nahmen drei Architektur- / Stadtplanungsbüros teil, deren Planungsergebnisse vom Gemeinderat bewertet und prämiert wurden.

Das vorliegende Planungskonzept erhielt dabei mit eindeutiger Mehrheit den Zuschlag.

Die Gemeinde Vellberg verzeichnete innerhalb des Zeitraums von 1995 bis 2020 einen teilweise schwankenden, aber stetigen Bevölkerungszuwachs von 4.164 Einwohnern (1995) auf 4.554 Einwohner (2020), dabei ist seit 2016 ein konstanter Zuwachs zu beobachten. (Quelle: Homepage der Stadt Vellberg). Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes beträgt die Bevölkerungszahl für 2035 insgesamt 4.543 Personen, für 2020 wurden 4.448 Personen berechnet (Quelle: [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de)). Anhand der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Vellberg ist der für 2035 prognostizierte Zuwachs bereits 2020 erreicht worden. Daher ist von einem weiteren Bevölkerungsanstieg entgegen der Prognosen auszugehen.

In der Stadt Vellberg bestehen derzeit Anfragen für Bauplätze von rund 30 Interessenten. Die im Rahmen des „Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum 2022“ ermittelten Leerstände und Baulücken befinden sich allesamt in Privatbesitz. Somit stehen der Stadt Vellberg im bebauten Siedlungsbereich keine Bauplätze zur Verfügung.

Die geplante Baufläche des Bebauungsplans „Sandhalde“ ist im Flächennutzungsplan enthalten. Der Bedarf der Stadt Vellberg an Wohnbauflächen wurde im Flächennutzungsplan mit der Ausweisung des Gebiets „Sandhalde“ bereits dargelegt und begründet.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen bisher nach § 35 BauGB beurteilt wurden.

Der Bebauungsplan soll in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden, so dass die Umsetzung an den Bedarf angepasst werden kann.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung (vom 23.12.2016) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die westliche Teilfläche ist derzeit nicht im Flächennutzungsplan enthalten, diese wird in die nächste Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen.

Die Planung folgt damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## 3. Planerische Vorgaben / Schutzgebiete / Artenschutz

### Regionalplanerische Vorgaben

Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Stadt Vellberg als Kleinzentrum innerhalb eines Verdichtungsbereiches im Ländlichen Raum ausgewiesen.

Im Westen innerhalb des Plangebiets ist eine Trasse für Ferngasleitung (VRG) dargestellt (PS 4.2.2.3). Diese verläuft im Bereich des bestehenden Riegeläckerwegs und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und berücksichtigt.

Im Süden befindet sich ein Naturschutzgebiet und ein Natura 2000-Gebiet (PS 3.2.1). Diese befinden sich außerhalb des Plangebiets.

Für das Plangebiet selbst bestehen keine weiteren Vorgaben.

### Biotop, Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotop. Im näheren Umfeld sind folgende Schutzgebiete vorhanden:

Im Süden befinden sich in ca. 110 m Entfernung das FFH-Gebiet „Bühlertal Vellberg-Geislingen“ Nr. 6924341 und das Naturschutzgebiet „Unteres Bühlertal“ Nr. 1.136 sowie das Biotop „Böschung mit altem Steinbruch u. Feldgehölz am Steinbach“ Nr. 169251270826.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine FFH-Vorprüfung nicht erforderlich.

Die Schutzgebiete befinden sich außerhalb des Plangebiets, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### Biotopverbund

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist ein 500 m –Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte, sowie ein 1.000 m –Suchraum des Biotopverbunds feuchter Standorte eingetragen. Am nördlichen Plangebietsrand wird das Plangebiet von einem Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte tangiert.

Ziel des Biotopverbunds ist, Lebensräume – insbesondere der wenig mobilen Arten – zu vernetzen, Populationen der wildlebenden Pflanzen- und Tierarten nachhaltig zu sichern und ökologische Wechselbeziehungen zu erhalten und zu verbessern.

Unter Kernflächen versteht man solche Flächen, die aufgrund ihrer Habitat-ausstattung geeignet sind, die nachhaltige Sicherung der standorttypischen

Arten und Lebensgemeinschaften zu gewährleisten. Bei der vorliegenden Kernfläche mittlerer Standorte handelt es sich um einen Streuobstbestand. Diese befindet sich außerhalb des Plangebiets.

Der Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte wird nur in einem geringfügigen Bereich von der Planung berührt. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die für Arten der Streuobstwiesen keine geeigneten Strukturen aufweist. Die bestehenden Obstbäume entlang des Feldwegs sollen erhalten und im weiteren Verlauf ergänzt werden, somit wird der Kernraum gesichert und weiterentwickelt. Daher ist nicht von einer Beeinträchtigung der Funktionen des Biotopverbunds auszugehen.

Der Suchraum trockener Standorte bezieht sich auf den ehemaligen Steinbruch südlich des Plangebiets und einen Hohlweg nördlich des Plangebiets und bildet zwischen diesen Flächen eine Verbindung.

Der Suchraum feuchter Standorte bildet die Verbindung zwischen den Feuchtbiotopen des Steinbachtals und des Bühlertals.

Unter Beachtung der örtlichen Topographie wird davon ausgegangen, dass in beiden Suchraumbereichen die Hauptverbundachse aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und topographischen Verhältnisse entlang des Steinbach- und Bühlertals zu sehen ist. Die Trittstein- und Korridorfunktion der Suchräume ist weiterhin gegeben, da die Suchraumbereiche jeweils im Süden und Osten des Plangebiets weiterhin nicht von der Planung berührt werden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Suchräume des Biotopverbunds hat.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)**

Im Vorfeld wurde vom Bau- und Umweltamt, Fachbereich Kreisplanung eine Relevanzeinschätzung vom 20.02.2018 erstellt, in der das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten durch die intensive Bewirtschaftung als Acker ausgeschlossen werden kann. Ein Sonderstandort für naturnahe Vegetation ist ebenfalls nicht vorhanden. Die Bäume weisen keine Höhlen oder Nester auf. Weitere Lebensräume für streng geschützte Arten sind nicht vorhanden.

Da jedoch das Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes (Feldlerche) und deren Betroffenheit durch die Planung nicht ausgeschlossen werden kann, soll diesbezüglich ein Gutachten erstellt werden. Die Untere Naturschutzbehörde des LRA Schwäbisch Hall stimmt dieser Einschätzung zu mit dem Ergebnis, dass eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Vom Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, Schwäbisch Hall vom Januar 2019 wurden Untersuchungen zum speziellen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zur Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Dabei wurde eine Bestandsaufnahme der Brutvögel des Offenlandes im Plangebiet vorgenommen, die Begehungen erfolgten im April, Mai und Juni 2018.

Als Brutvogelart des Offenlandes wurde die Feldlerche nachgewiesen, die mit drei Niststandorten im Plangebiet und einem Niststandort außerhalb betroffen ist.

Zusammenfassend sind für folgende Arten Maßnahmen in der Planung vorzusehen:

- Brutvögel: Vermeidung der Tötung von Brutvogelarten (Vermeidungsmaßnahme V 1)
- Feldlerche: Anlage von Feldlerchenfenstern oder Ackerbrachen auf 20 ha Fläche (Kompensationsmaßnahme K 1)

Bei der Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen wird der Bebauungsplan „Wohngebiet Sandhalde“ der Stadt Vellberg als mit den Zielen des Naturschutzes (§ 19, § 44 BNatSchG) vereinbar angesehen.

Die Untersuchungen zum speziellen Artenschutz des Büros für Gewässerökologie und Umweltberatung vom Januar 2019 sind als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

### **Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen**

Für den westlichen Teil des Plangebiets wurde vom Bau- und Umweltamt, Fachbereich Kreisplanung eine Relevanzeinschätzung vom 16.03.2021 erstellt. Aufgrund der Grünlandstruktur und des Vorkommens zweier alter Obstbäume mit Höhlungen soll ein Gutachten beauftragt werden zur Baumhöhlenuntersuchung auf Brutvögel und Fledermäuse und zum Vorkommen des Dunklen Ameisenknopf-Wiesenbläulings auf den Wiesenflächen.

Die Untere Naturschutzbehörde des LRA Schwäbisch Hall stimmt dieser Einschätzung zu mit dem Ergebnis, dass eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich ist.

Vom Büro Roland Steinbach, Öhringen wurden ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen vom 16.07.2021 durchgeführt.

Untersucht wurden dabei der westliche Plangebietsbereich, sowie die Obstbaumreihen entlang der Hörgershofstraße und des Riegeläckerwegs.

Die Bäume wurden auf Höhlen und Vorkommen von Bruthabitaten von Vögeln untersucht. Eine Nutzung durch geschützte Tierarten konnte nicht festgestellt werden. Die Baumreihe entlang der Hörgershofstraße bleibt erhalten, für die Bäume im Gewann Riegeläckerweg sind konfliktvermeidende Maßnahmen (Neupflanzung, Nistkästen für Vögel und Fledermäuse) erforderlich. Im Vorfeld wurde im Wiesenbereich des Gewanns Riegeläckerweg der große Wiesenknopf als Nahrungspflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings festgestellt. Bei zweimaligen Begehungen im Frühsommer 2021 konnten jedoch keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfs festgestellt werden. Daher kann das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen werden.

Die ergänzenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen des Büros Roland Steinbach vom 16.07.2021 sind als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

### **Starkregen**

Aufgrund sich verändernder Wetter- und Niederschlagsereignisse kann es auch in Gebieten außerhalb von Gewässern zu Überschwemmungen innerhalb von bebauten Flächen kommen.

Diese Starkregenereignisse, die lokal begrenzt mit hohen Niederschlagsmengen innerhalb kürzester Zeit einhergehen, können daher zu Gefährdungen innerhalb besiedelter Gebiete führen.

Im Plangebiet kann es aufgrund der vorhandenen Topographie zu temporären Überflutungen durch Starkregenereignisse kommen, bei denen insbesondere Kellergeschosse oder tiefer liegende Öffnungen an Gebäuden durch Verschlammungen oder Hochwasser beeinträchtigt werden können.

Insbesondere besteht im Bereich der südlich gelegenen Grundstücke entlang der Straßen (Straßentiefpunkte) eine erhöhte Wahrscheinlichkeit / Risiko von temporären Überflutungen durch Starkregenereignisse. Siehe auch Punkt 9 in der Begründung.

Daher wird auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge ausdrücklich hingewiesen.

### **Immissionen aus Landwirtschaft**

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Stallgebäude mit Tierhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Gemäß Aussage des Landratsamtes Schwäbisch Hall – Landwirtschaftsamt vom 24.02.2020 würden *„bei Wahrung eines Mindestabstandes von 80 m vom Mittelpunkt des Stallgebäudes zum geplanten nächsten Wohnhaus im Wohngebiet (...) die Immissionswerte unterhalb 10% an gewichteten Jahresstunden liegen“*. Weiterhin verbleiben die geruchsbeladenen Kaltluftemissionen südlich des geplanten Wohngebiets.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung mit Wohngebäude und Betriebsgebäuden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie daraus resultierende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen (auch außerhalb der Geschäftszeiten und am Wochenende) auf jeden Fall von den zukünftigen Bewohnern des Baugebiets als ortsüblich hinzunehmen sind.

### **Immissionen Steinbruchbetriebe**

Im Südwesten sowie im Westen befinden sich zwei Steinbruchbetriebe. Der Betrieb Schneider befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 250m, der Betrieb Schumann liegt westlich in ca. 750m Entfernung zum östlichen Plangebietsrand.

Aufgrund der Betriebsvorgänge ist insbesondere mit Lärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen.

### **Bestehende Leitungen**

Entlang des Riegeläckerwegs verläuft eine Gashochdruckleitung der EnBW ODR (Flst. 2960). Diese wird nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Im Westen des Plangebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung der Netze BW, die der übergeordneten Stromversorgung dient. Laut Auskunft der Netze BW ist eine Verkabelung der Freileitung grundsätzlich möglich. Vorab ist dazu eine Vereinbarung über die Kostentragung zu treffen.



## 4. Beschreibung des Bestandes

### 4.1 Lage / Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebiets von Vellberg und grenzt an den bestehenden südöstlichen Ortsrand an.

Im Norden befindet sich die bestehende Bebauung an der Hörershofstraße mit Wohngebäuden, einem Lagergebäude und Gartenbereichen.

Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie ein nach Süden und ein nach Osten verlaufender Feldweg. Im Süden liegt im weiteren Verlauf das Naturschutzgebiet Unteres Bühlertal mit dem Bacheinschnitt des Steinbachs, der dort innerhalb einer bewaldeten Talklinge in Richtung Bühler fließt. Im Südwesten befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Stallgebäude mit Tierbestand (Rinder). Dort befindet sich auch ein Feldweg, der zum Steinbach führt sowie der Riegeläckerweg, der nach Westen weiterläuft. Im Westen grenzen Gartenbereiche und bestehende Wohnbebauung der Markgrafenallee an, im Nordwesten ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung mit Betriebs- und Wohngebäuden.



Abb 1: Auszug aus digitaler topographischer Karte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## 4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Das geplante Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit Ackerbau genutzt. Im Westen befindet sich im südlichen Bereich eine Wiesenfläche mit vier Obstbäumen.

Im Norden des Plangebiets besteht entlang der Hörershofstraße eine durchgängige Obstbaumreihe. Diese setzt sich auch im Südwesten entlang des Riegeläckerwegs fort.

Im Westen verläuft eine 20 kv-Freileitung von Süden nach Norden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 5,2 ha.

## 4.3 Topographie

Das Plangebiet befindet sich an einem Hangbereich, der teilweise nach Norden und hauptsächlich nach Süden stetig abfällt. Von der Hörershofstraße ausgehend zieht sich ein weitgehend ebener Bereich auf ca. 399,00 müNN nach Osten. Von dort fällt das Gelände nach Norden zum Feldweg auf ca. 396,5 müNN ab. Nach Süden fällt das bestehende Gelände regelmäßig bis zum Plangebietsrand auf ca. 395,00 müNN bzw. weiter westlich auf 394,00 müNN ab.

Im Westen des Plangebiets fällt der Hang im Bereich der geplanten Bebauung von ca. 396,00 müNN auf ca. 390,00 müNN ab und dann immer steiler werdend bis ca. 384,00 müNN.

## 5. Städtebauliche Zielsetzung

An der südöstlichen Ortslage von Vellberg soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Dazu soll der bisherige Ortsrand städtebaulich geordnet erweitert und nach Süden und Osten abgerundet werden. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet bereits als geplante Wohnbaufläche vorgesehen und dargestellt.

Die geplante Bebauung ist linear entlang der organisch geschwungenen Straßenführung angeordnet. Im Inneren des Gebiets soll teilweise eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern entstehen. Zur Landschaft hin soll eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern entstehen, die aufgrund der Gebäudestellung und der Topographie immer wieder Ausblicke auch von der inneren Bebauung in die Landschaft ermöglichen.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Erstellung von Wohngebäuden und dem Wohnen dienenden Nutzungen zu ermöglichen.

Aufgrund der geplanten Gebäudetypen soll das Plangebiet für alle Bevölkerungsgruppen und Altersstrukturen attraktiv sein. Die Grundstücksgrößen der 43 Einfamilienhäuser variieren zwischen 400 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>, für die 8 Doppelhaushälften, 3 Reihen- und 7 Kettenhäuser sind Grundstücksgrößen zwischen 200 m<sup>2</sup> bis 360 m<sup>2</sup> vorgesehen.

In den geplanten 8 Mehrfamilienhäusern können durch unterschiedliche, teilweise barrierefreie Wohnungen Angebote für Singles, Paare oder ältere Menschen geschaffen werden.

Mit den verdichteten Wohnformen soll unter anderem den Ansprüchen an eine verdichtete Bebauung mit Reduzierung des Flächenverbrauchs Rechnung getragen werden, die auch im ländlichen Raum immer mehr zum Tragen kommt. Zudem sollen somit auch kleinere Wohneinheiten und Grundstücksgrößen geschaffen werden, die unterschiedlichen Interessensgruppen Möglichkeiten bieten.

Die verschiedenen Wohnformen sorgen für eine Altersgruppendurchmischung und ein lebendiges Wohnquartier, in dem sowohl junge Familien mit Eigenheimwunsch, als auch Einzelpersonen oder Paare ohne Eigenheimwunsch Wohnmöglichkeiten finden können. Zudem können ältere Menschen, denen aufgrund der Lebensumstände ihre bisherige Wohnsituation zu groß geworden ist, im gewohnten sozialen Umfeld der Gemeinde weiter selbstständig wohnen.

Im Norden und in der Mitte des Plangebiets werden durchgängige Baufenster festgesetzt, um auf den Grundstücken eine flexible Ausrichtung der Gebäude entlang der geplanten Straßen zu ermöglichen. Im Süden werden Einzelbaufenster festgesetzt, um dort zwischen den Gebäuden weiterhin Ausblicke in die freie Landschaft zu ermöglichen. Dazu tragen auch Sichtkorridore in der Plangebietsmitte bei, die zwischen den Baufenstern Ausblicke von Norden nach Süden gewährleisten sollen.

Für jede Baumöglichkeit wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe errechnet, die sich an der geplanten Straßenhöhe orientiert. Ebenso werden die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe und die Traufhöhe festgesetzt, so dass die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung begrenzt sind und sich landschaftlich einfügen. Für Ein- und Mehrfamilienhäuser wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, die sich an die bestehende Bebauung anlehnt. Für Ketten- und Reihenhäuser wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine einseitige bzw. zweiseitige Grenzbebauung ermöglicht.

Im Norden soll ein Platzbereich mit Kinderspielplatz für das Wohngebiet entstehen, der als Quartierstreiffunkt dienen kann. Durch die Begrünung der öffentlichen Straßen mit Bäumen und der Schaffung von kleinen Platzbereichen an Straßen- und Fußwegeinmündungen soll im Straßenraum zusätzlich eine Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen werden.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die umfassende Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft bzw. zu den Feldwegen und Ackerflächen. Dazu sollen nach Süden durch die Eingrünung der Grundstücke mit gebietsheimischen Sträuchern ein Ortsrand und eine Abschirmung zur landwirtschaftlichen Nutzung entstehen.

Charakteristisches Merkmal sind die bestehenden Obstbäume entlang der Hörgershofstraße und des Riegeläckerwegs. Die Obstbaumreihen sollen im Norden, Osten und Westen des Plangebiets erhalten und erweitert werden, um so eine gebietstypische Ortsrandeingrünung zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Die Grundstücke sollen gemäß Festsetzungen ebenfalls begrünt werden. Die Verwendung von Schotter- Stein- und sonstigen Materialschüttungen wird ausgeschlossen.

Eine wichtige Zielsetzung ist die Berücksichtigung der Bauökologie im Plangebiet. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ist die Nutzung von Solaranlagen und Photovoltaik gewährleistet, was zur Reduzierung von klimaschädlichen Immissionen beiträgt.

Im Plangebiet wird das Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet. Das Regenwasser soll in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken im Westen des Plangebiets gesammelt und gedrosselt in den Steinbach eingeleitet werden.

Die bestehenden Feldwege im Norden, Osten, Süden und Westen bleiben erhalten, so dass die Nutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin bestehen bleibt. Ebenso können die bestehenden Wege und Wegeverbindungen nach Westen, Osten und Süden weiterhin für Fußgänger zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hörershofstraße im Norden erschlossen. Dazu wird die Einmündung in den Riegeläckerweg ausgebaut. Entlang des nach Süden führenden Riegeläckerwegs zweigt eine nach Osten führende Haupterschließungsstraße bis zum Sandhaldenweg ab. Von dort gehen zwei Quartiersstraßen als Ringschließung nach Süden.

Die Haupterschließungsstraße gliedert sich in einen 5,50 m breiten Fahrweg und einen 2,00 m breiten Gehweg. Die Wohnquartiersstraße ist insgesamt 6,50 m breit und wird optisch durch eine asymmetrisch angeordnete Rinne in einen Geh- und Fahrbereich getrennt. Die Rinne ist im Begegnungsfall überfahrbar.

Durch die Ringstraße ist die problemlose Entsorgung mit Müllfahrzeugen gesichert.

Der Riegeläckerweg wird ebenfalls als Haupterschließung mit einer Fahrbahnbreite von 5,50m und einem Gehweg mit 2,00 m ausgebaut.

Im Westen zweigt eine Wohnquartiersstraße als Stichstraße mit Wendehammer ab. Die Wohnstraße ist insgesamt 6,00 m breit und durch eine asymmetrisch angeordnete Rinne optisch in Geh- und Fahrbereich getrennt.

Der Wendehammer ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt und kann als Quartiersplatz und Treffpunkt dienen.

Die ringförmigen Wohnstraßen sind mit breiten Fußwegen miteinander verbunden, so dass eine fußläufige Durchgängigkeit auch im Süden gewährleistet ist. An den Einmündungen sind Aufweitungen mit Bäumen vorgesehen, die zum Verweilen oder als Treffpunkte dienen können. Nach Osten sind zwei fußläufige Anbindungen auf den Sandhaldenweg vorgesehen. Die nördliche Anbindung kann als Option für eine mögliche Gebietserweiterung dienen. Nach Norden sind zwei Fußwege zur Hörershofstraße geplant, davon einer entlang des Spielplatzes.

Der bestehende Fußweg nach Süden zum Steinbach wird erhalten, ebenso die Aufenthaltsfläche „Zum Taubenloch“.

Nach Westen wird aus dem geplanten Baugebiet ein Fußweg entlang des geplanten Regenrückhaltebeckens zu dem bestehenden Fußweg Tazenweg geführt.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Festgesetzt werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Damit sind neben der vorwiegenden Wohnnutzung ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die das Wohnen nicht stören, zulässig.

Als ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

festgesetzt, um eine diesbezügliche Nutzung innerhalb der Gebäude in Einzelfällen zu ermöglichen. Damit sollen auch Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO möglich sein. Die Nutzung als Ferienwohnung soll jedoch in den Gebäuden untergeordnet erfolgen, eine Nutzung als Boardinghouse ist daher unzulässig.

Die übrigen nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden als nicht zulässig festgesetzt.

Damit soll der überwiegende Wohncharakter auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Bebauung gesichert und beibehalten werden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit im WA 1, WA 2 und WA 4 mit 0,4 festgesetzt. Im WA 3 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, da dort verdichtete Wohnformen und eine flächensparende Bauweise ermöglicht werden sollen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Um Flächenverbrauch durch oberirdische Parkplätze zu vermeiden, sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser erdüberdeckte Tiefgaragen zulässig. Diese dürfen die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten.

Versickerungsfähige Beläge sind nicht zur GRZ anzurechnen.

Es werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen für geneigte Dächer (GD), d.h. für alle geneigten Dachformen, sowie speziell für Pultdächer (PD) und für Flachdächer (FD). Im WA 1, WA 3 und WA 4 wird die Firsthöhe bei geneigten Dächern auf maximal 8,50 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern auf maximal 6,50 m begrenzt. Bei Pultdächern wird im WA 1 und WA 3 die zulässige Traufhöhe von 5,50 m an der niedrigen Seite gemessen. Aufgrund der Geländeverhältnisse wird im WA 4 für Pultdächer eine Gebäudehöhe festgesetzt, diese ist auf 6,50m begrenzt und wird an der höchsten Gebäudeseite gemessen.

Im WA 2 wird bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von maximal 11,00 m, bei Flachdächern und Pultdächern eine Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt, um auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Die Traufhöhen werden ebenfalls begrenzt.

Im Bebauungsplan wird für jedes Grundstück eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Diese orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als +/- 0,3 m abgewichen werden.

Die First-, Trauf- und Gebäudehöhen werden bezüglich der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) errechnet, so dass die Gebäude sich harmonisch in die Hangsituation einfügen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als maximal zweigeschossig festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Dazu trägt auch die Dachneigung von 20° bis 35° für geneigte Dächer, 5° bis 10° für Pultdächer und 0° bis 5° für Flachdächer bei. Aufgrund der Hangneigung der Grundstücke sollen zur Talseite hin die 2. Vollgeschosse bzw. die Keller- / Untergeschosse durch Vor- bzw. Rücksprung versetzt werden.

### 7.3 Bauweise

**Im WA 1 und WA 4:** Die geplante Bebauung soll als offene Bauweise erfolgen mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Mit der Beschränkung der Gebäudelängen wird eine kleinteilige Gebäudestruktur erzielt. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

**Im WA 2:** Die geplante Bebauung soll als offene Bauweise erfolgen, mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 25 m. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Mit der Beschränkung der Gebäudelängen soll auch für Mehrfamilienhäuser eine gegliederte Gebäudestruktur und kleinteiligere Kubatur erzielt werden.

**Im WA 3:** Die geplante Bebauung soll als abweichende Bauweise erfolgen. Zusätzlich ist auch eine offene Bauweise zulässig.

Die abweichende Bauweise ist in Form einer einseitigen Grenzbebauung der Hauptgebäude (Kettenhäuser, Reihenrandhäuser) bzw. als zweiseitige Grenzbebauung (Reihenmittelhäuser) entlang der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Eine Längenbeschränkung der Ketten- und Reihenhäuserzeilen wird nicht festgesetzt.

Die Hauptgebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an einer Grundstücksgrenze bzw. an zwei Grundstücksgrenzen zu errichten. Ausgenommen davon ist das jeweilige Anfangsgrundstück, hier ist das Hauptgebäude mit einem Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Bei Kettenhäusern sind die Nebengebäude jeweils im Anschluss an das Hauptgebäude und an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze zu errichten. Durch die Gliederung Hauptgebäude – Garage – Hauptgebäude – Garage... ist eine bauliche und optische Gliederung gewährleistet.

Zusätzlich ist neben der abweichenden eine offene Bauweise zulässig mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Sofern eine Bebauung mit Kettenhäusern nicht möglich ist, können somit die Grundstücke mit Doppelhäusern oder freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden.

#### **7.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptgebäudeorientierungen bzw. mindestens 2/3 der Hauptgebäudelänge sind parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen, um die Gebäude in den natürlichen Hangverlauf einzufügen bzw. dem Straßenverlauf anzupassen.

Abweichungen bis zu 15° sind zulässig, um die Gebäude den jeweiligen Geländesituationen und der erforderlichen Südausrichtung zur Nutzung regenerativer Energien anzupassen.

#### **7.5 Zulässige Zahl der Wohnungen**

Im WA 1, WA 3 und WA 4:

Eine bauliche Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau, die durch die Ausnutzung der durchgängigen Baufenster und der Hangsituation sonst möglich wäre, soll vermieden werden. Daher wird die maximale Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

Im WA 2:

Es wird keine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen festgesetzt, um unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen innerhalb der Gebäude zu ermöglichen.

#### **7.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO), wie z.B. Gartenlauben, dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt gebaut werden.

In den als private und öffentliche Grünflächen / Pflanzgebotsflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

## 7.7 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Tiefgaragen, Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebotsflächen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen entsprechende Abstände eingehalten werden, um Rangiervorgänge im öffentlichen Raum zu minimieren.

Alle befestigten privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Entlang der Erschließungsstraßen werden 14 öffentliche Parkplätze neu ausgewiesen.

## 7.8 Versorgungsflächen (Umspannstation)

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität sind zwei zusätzliche Umspannstationen erforderlich. Diese sollen im Einmündungsbereich zwischen Hörershofstraße und Riegeläckerweg sowie im Nordosten des Plangebiets errichtet werden.

Die Standorte werden als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation in der Planzeichnung festgesetzt.

## 7.9 Versorgungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Fernmeldeleitungen sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Im Zuge des Straßenbaues können problemlos Leitungen bzw. Leerrohre eingelegt werden.

**Hinweis:** Die bestehende 20 kv-Freileitung der Netze BW hat weiterhin Bestandsschutz. Im Zuge der Erschließungsplanung soll diese verlegt und unterirdisch geführt werden.

Eine Vereinbarung über die Kostentragung wird mit der Stadt Vellberg und der Netze BW getroffen.

**Hinweis:** Die bestehende Gashochdruckleitung der EnBW ODR im Bereich des Riegeläckerwegs wird nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

## 7.10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

Zur Entlastung des Kanalsystems sowie um Überschwemmungsgefahr zu mindern und den Wasserhaushalt zu schonen, ist die Nutzung von Regenwasserrückhalteanlagen (z.B. als Retentionszisterne, Raintank, Gartenteich o.ä.) auf den Grundstücken zulässig.



**Hinweis:** Für die Baugrundstücke BPL 6, 21, 22, 23 und 26 ist aufgrund der Höhenlage der Anschluss einer Regenwasserrückhalteanlage an den Regenwasserkanal zu prüfen. Eventuell sind alternative Anschlüsse an den Regenwasserkanal zu wählen (z.B. normale Zisternen ohne Retentionspotential, direkte Ableitung des Regenwassers an den Regenwasserkanal, o.ä.). Eine direkte Ableitung in den Regenwasserkanal ist mit der Stadt Vellberg abzustimmen.

## 7.11 Grünplanerische Festsetzungen

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Ausgleichsmaßnahme Bruthabitate Feldlerche außerhalb des Bebauungsplans

Als Ausgleich für den Verlust von vier Bruthabitaten der Feldlerche sind 8 – 10 Feldlerchenfenster in Kombination mit der Anlage von 4.000 qm Blühstreifen außerhalb des Plangebiets zu erstellen.

#### Baufeldräumung Lebensstätten Brutvogelarten

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorkommenden und potentiell im Plangebiet brütenden Vogelarten muss die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

#### Ausgleichsmaßnahme bestehende Birnbäume

Für die voraussichtliche Rodung von drei bestehenden Birnbäumen im Westen des Plangebiets ist die Neupflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten und das Anbringen von drei Nistkästen für Vögel und Fledermäuse als konfliktvermeidende Maßnahme vorzusehen. Die Obstbäume sind im Bereich der öffentlichen Obstbaumreihe als Lückenschluss oder innerhalb der PFG 3 (Retentionsfläche) anzupflanzen.

#### Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung insektenschonende Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

#### Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Es wird eine extensive Begrünung mit Arten der Pflanzenliste 4 empfohlen.

#### Ausschluss von Steinschüttungen

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß beschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

#### Vermeidung von Vogelschlag

Für größere Glasfassaden und Fenster ist mittels geeigneter Maßnahmen Vogelschlag zu vermeiden. Nach derzeitigem Stand der Forschung sind als wirksam erwiesen Vogelschutzglas der Kategorie A, Strukturen hinter der Glasscheibe (z. B. Vorhänge), Vermeidung verglaster, durchsichtiger Ecken (z.B. in einem Treppenhaus), vertikale und horizontale Linien in engen Abständen oder Punktraster.

### **Private und öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Entlang der südlichen Grundstücke werden als Randeingrünung zur offenen Landschaft private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Sträucher festgesetzt (PFG 1). Es wird ein durchgängiger Gehölzstreifen festgesetzt, der als Puffer und Abschirmung dient. Die Pflanzung soll im Abstand von 1,5 m zu den Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen, so dass eine landwirtschaftliche Nutzung ungestört möglich ist.

Entlang des Riegeläckerwegs im Westen und Süden des Plangebiets und entlang der Hörershofstraße im Norden und des Feldwegs im Osten werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen als Verkehrsgrün entlang der bestehenden Wege sowie als Begrünung der Straßeneinmündungen. Die Fläche mit den bestehenden Obstbäumen im Süden wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Norden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Kinderspielplatz gestaltet werden soll. Der Spielplatz soll entsprechend begrünt und mit Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um eine angenehme Aufenthaltsqualität mit schattigen und besonnten Bereichen zu schaffen.

Das Plangebiet soll von Westen, Norden und Osten mit einer Obstbaumreihe durchgängig eingegrünt werden, um den ortsbildprägenden Charakter der Obstbaumeingrünung weiterzuführen. Dazu sind in den Pflanzgebotsflächen PFG 2 hochstämmige heimische Obstbäume in regelmäßigem Abstand anzupflanzen. Die Grundstücke sind so einzufrieden, dass die Obstbaumreihe eindeutig als Grundstücksabschluss erkennbar ist.

Zur Gliederung und Belebung des Straßenraums sollen im Bereich der öffentlichen Stellplätze sowie der privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Ebenso sollen an den Fußwegeverbindungen Laubbäume gepflanzt werden, um Platzbereiche mit Aufenthaltscharakter zu schaffen.

Innerhalb der privaten Grundstücke ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen, um z.B. Nist- oder Sitzmöglichkeiten für Vögel zu schaffen und das Plangebiet zu durchgrünen. Sofern für Grundstücke bereits ein Pflanzgebot für Obstbäume (PFG 2) festgesetzt ist, müssen keine zusätzlichen Bäume angepflanzt werden.

Die bestehenden Obstbäume entlang des Riegeläckerwegs und der Hörgerhofstraße sollen als Obstbaumreihe erhalten und bei Abgang entsprechend ersetzt werden. Vorhandene Baumücken innerhalb der Baumreihe sind mit Obstbäumen zu ersetzen, um den durchgängigen und ortsbildprägenden Charakter der Obstbaumeingrünung zu erhalten. Die Grundstücke sind so einzufrieden, dass die Obstbaumreihe eindeutig als Grundstücksabschluss erkennbar ist.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsflächen (PFG 1,2) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Terrassen o.ä. unzulässig.

Der Bereich des Pflanzgebots Regenrückhaltebecken PFG 3 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist als extensive Wiese mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Sohle- und Böschungsbereich des Beckens ist mit feuchten Hochstaudenfluren zu begrünen. Die Pflege der Flächen soll extensiv erfolgen, um Lebensraum für Insekten und Falter zu ermöglichen.

#### Pflanzenlisten

Zur Bepflanzung und Begrünung der privaten Grundstücke werden gebietsheimische Bäume und Sträucher und Pflanzenarten gemäß den Pflanzenlisten 1 bis 6 empfohlen.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Dachform und Dachneigung

Als **Dachform** sind alle geneigten Dachformen, sowie Pultdächer und Flachdächer zulässig, um auch im Hinblick auf eine mögliche Solar- und Photovoltaiknutzung einen großen Spielraum zu gewährleisten. Die Dachneigung soll bei geneigten Dächern zwischen 20° und 35°, bei Pultdächern zwischen 5° und 10° und bei Flachdächern zwischen 0° und 5° ausgeführt werden. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Für Pultdächer mit 5° - 10° Dachneigung sind auch beschichtete, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckungen in rot bis rotbraun, sowie grau und anthrazitfarbig zulässig.

Flachdächer bei Hauptgebäuden sowie bei Garagen und Carports sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

Sofern auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert wird, kann auf dieser Teilfläche auf eine Begrünung verzichtet werden.

Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer.

Aus energetischen und ökologischen Gründen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig und erwünscht.

**Dachaufbauten** (Dachgauben, Zwerchgiebel) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Angebaute **Garagen und Nebenanlagen** sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzupassen.

Es werden nur ortstypische **Materialien** zugelassen, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich in die natürliche Umgebung einfügen. Grelle und reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig.

## 8.2 Einfriedungen und Stützmauern

Die Einfriedungen und Stützmauern werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt. Dies betrifft die Höhe sowie die Materialwahl.

Das Lichtraumprofil darf nicht eingeschränkt werden, daher ist gegenüber dem Fahrbahnrand mit Stützmauern und Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

## 8.3 Stellplätze

Aus ökologischen Gründen sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine o. ä. auszuführen.

Auf den Baugrundstücken sind bei Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> Größe 1 Stellplatz pro Wohnung, bei Wohnungen von mehr als 45 m<sup>2</sup> Größe 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und soll aus städtebaulichen Gründen ein Zuparken der Erschließungsstraßen verhindern.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

## 8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung

Da die Baugrundstücke überwiegend eine relativ starke Hangneigung aufweisen, ist das Anlegen von Böschungen nicht auszuschließen. Die Begrenzung der maximal zulässigen Neigung von 1:1,5 mit der Angabe der maximalen Höhe der Böschungen dient dazu, eine landschaftsgerechte Einbindung der Baugrundstücke in die umgebende Kulturlandschaft sicherzustellen. Die Verwendung von Trockenmauern erhöht die Strukturvielfalt für Kleinlebewe-

sen. Die Trockenmauern sollen eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen und sich an die ortsüblichen Materialien und Bauweisen anlehnen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets werden in den öffentlichen Erschließungsflächen verlegt.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist die Errichtung von zwei Umspannstationen erforderlich mit den Maßen 5,0 x 5,50 m. Die Trafostationen sollen im Einmündungsbereich der Hörershofstraße / Riegelackerweg sowie im Nordosten des Plangebiets errichtet werden.

Die bestehende Gashochdruckleitung im Riegelackerweg (Flst. 2960) wird nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Die bestehende 20-kV-Freileitung der Netze BW, welche im Westen des Plangebiets verläuft, soll in Abstimmung mit der Netze BW verkabelt werden.

Im Plangebiet wird das Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet. Aufgrund der Topographie kann je nach Höhenlage der Gebäude oder bei der Ausführung von Kellergeschossen eine Hebeanlage für Schmutzwasser erforderlich sein. Dies betrifft die folgenden Grundstücke: BPL 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44.

Das Regenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebiets gesammelt und gedrosselt in den Steinbach eingeleitet werden.

Auf den privaten Grundstücken sind Regenrückhalteanlagen zur Nutzung von Regenwasser zulässig und erwünscht.

### Hinweis auf Maßnahmen zu Starkregen

Im Plangebiet kann es zu temporären Überflutungen durch Starkregenereignisse kommen, wobei insbesondere Kellergeschosse oder tiefer liegende Öffnungen an Gebäuden durch Verschlammungen oder Hochwasser beeinträchtigt werden können.

Insbesondere besteht im Bereich der südlich gelegenen Grundstücke entlang der Straßen (Straßentiefpunkte) eine erhöhte Wahrscheinlichkeit / Risiko von temporären Überflutungen durch Starkregenereignisse. Die Straßentiefpunkte befinden sich zwischen den Baufenstern im Bereich der Grundstücksgrenzen, um einen möglichst ungehinderten Abfluss nach Süden zu ermöglichen. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Starkregenkorridore auf den Grundstücken BPL 12 und 13, BPL 18 und 19, sowie BPL 21 und 22 ist daher entlang der Grundstücksgrenzen von der Errichtung von baulichen Anlagen in Form von geschlossenen Gebäuden (Garagen, Nebenanlagen, Gartenschuppen) abzusehen.

Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird daher ausdrücklich hingewiesen. Von den Bauherren sind im Rahmen des Eigenschutzes entsprechende Maßnahmen an den Gebäuden oder auf den Grundstücken zu treffen und insbesondere tiefer liegende Öffnungen drucksicher auszulegen (z.B. Kellerlichtschächte mit Anschlag).

## 10. Räumlicher Geltungsbereich

Stadt Vellberg, Gemarkung Vellberg:

Flurstücke Nr.: 519/1, 519/2, 520, 2958, 2959, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975.

Teilfläche von Flst.Nr.: 1208 (Tazenweg), 2960 (Riegeläckerweg), 2965, 2966, 2976 (Sandhaldenweg), 2977 (Hörershofstraße).

## 11. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 5,2 ha (52.080,44 m<sup>2</sup>).

Gesamtfläche brutto	5,2 ha (52.080,44 m <sup>2</sup> )	100 %
Wohnbaufläche neu	3,5 ha (34.738,60 m <sup>2</sup> )	67 %
Erschließungsfläche	1,1 ha (11.448,52 m <sup>2</sup> )	21 %
Private Grünfläche	0,2 ha (1.977,88 m <sup>2</sup> )	4 %
Öffentliche Grünfläche	0,4 ha (3.915,44 m <sup>2</sup> )	8 %

### Zahl der Wohnungen:

Bereich WA 1, WA 3 und WA 4: 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Grundstück

Bereich WA 2: keine Begrenzung

**Wohngebäude:** Einfamilienhäuser geplant: 57 (53 EFH, 4 DH)

Mehrfamilienhäuser geplant: 8 (mit ca. 6 - 8 Wohnungen pro Gebäude)

### Zahl der Einwohner (E):

#### Berechnung Einfamilienhäuser:

Bei Annahme von 2,2 Bewohnern (B) je Wohnung und 2 Wohnungen pro Gebäude ergeben sich maximal 250,8 Einwohner (E) (2,2 x 57 x 2).

Sollten die Wohnhäuser mit 2,2 Bewohnern und 1,5 Wohnungen belegt sein, ergeben sich 188,1 Einwohner.

#### Berechnung Mehrfamilienhäuser:

Bei Annahme von 2,2 Bewohnern (B) je Wohnung und 6 Wohnungen in 8 Mehrfamilienhäusern ergeben sich 105,6 Einwohner (E) (2,2 x 8 x 6).

Bei Annahme von 1,5 Bewohnern (B) je Wohnung und 6 Wohnungen in 8 Mehrfamilienhäusern ergeben sich 72 Einwohner (E) (1,5 x 8 x 6).

### Städtebauliche Dichte:

Bruttowohndichte, bezogen auf den Geltungsbereich:

356,4 (250,8 + 105,6) : 5,2 ha = 68,54 E/ha  
260,1 (188,1 + 72) : 5,2 ha = 50,02 E/ha

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Mindest-Bruttowohndichte für Kleinzentren (Verdichtungsbereich im ländlichen Raum) unter 2.4.0 (5) mit 45 EW/ha angegeben.

Die Vorgaben des Regionalplans sind im Baugebiet daher eingehalten und werden sogar deutlich überschritten. Damit wird dem städtebaulichen Grundsatz des flächensparenden Bauens Rechnung getragen.

## 12. Erschließungskosten

Für die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind folgende Kosten anzusetzen:

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## 13. Umweltbericht und naturschutzfachliche Gutachten

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wurde ein Umweltbericht vom 29.09.2022 vom Büro Roland Steinbach, Öhringen erstellt, in dem die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf die Umweltbelange Menschen, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen beschrieben und bewertet werden. In den Umweltbericht wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung, bei welcher der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt wird, integriert.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser beigelegt.

Nach der Bewertung der einzelnen Umweltbelange bezüglich des Eingriffs werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sowie für die nicht zu vermeidenden Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich gefordert, die im Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen umzusetzen sind.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Stellplätze und Zufahrten.
- Dachbegrünung für Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports.
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit LED-Lampen.
- Entwässerung des Gebietes im Trennsystem. Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Pufferung des anfallenden Oberflächenwassers und extensive Begrünung.
- Minimierung der Beeinträchtigungen des Klimas durch energiesparende Bauweise und Nutzung regenerativer Energien.
- Zäune / Einfriedungen mit für Kleintiere durchlässigem Bodenabstand.
- Vermeidung von Vogelschlag durch geeignete Maßnahmen an Glasfassaden.
- Erhalt der bestehenden Obstbaumreihen durch Festsetzung von Pflanzbindungen (PFB).

- Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft durch Festsetzung von Pflanzgeboten für Sträucher (PFG 1).
- Anpflanzung von Obstbäumen zur Fortführung der Obstbaumreihen durch Festsetzung von Pflanzgeboten (PFG 2).
- Pflanzung von Einzelbäumen auf privaten und öffentlichen Flächen.
- Ersatzpflanzung von 3 Obstbäumen mit Anbringung von Nistkästen als konfliktvermeidende Maßnahme.
- Vermeidungsmaßnahme V 1: Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Feldlerchenvorkommen.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Herstellung von 8-10 Feldlerchenfenstern in Kombination mit der Anlage von 4.000 m<sup>2</sup> Blühstreifen außerhalb des Plangebiets als Ausgleich für den Verlust von vier Bruthabitaten.

Folgende Maßnahmen werden als **Hinweise** in den Bebauungsplan übernommen:

- Schutz des Oberbodens, Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915).
- Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes.

### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans**

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden im weiteren Verfahren festgelegt.

#### „Sicherung der Kohärenz von Lebensstätten der europäischen Vogelarten

*Da es sich bei der Feldlerche um eine landes- wie bundesweit „gefährdete“ Art handelt, ist zur weiteren Sicherung der Kohärenz von Lebensstätten die Schaffung von Ausgleichsflächen notwendig (Kompensationsmaßnahmen K1 laut WOLF 2019): Anlage von 4.000 m<sup>2</sup> Blühstreifen in Kombination mit 8-10 Lerchenfenstern.“*

#### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

*„Der aktuelle Wert des Planungsgebietes beträgt insgesamt 303.750 Ökopunkte. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 246.526 Ökopunkten. In der Gesamtbilanz ergibt sich somit ein Defizit von 57.224 Ökopunkten. Das bedeutet, dass der Eingriff beim Umweltbelang Pflanzen und Tiere innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden kann, so dass weitere Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz erforderlich sind.  
(....)*

*Der aktuelle Wert des Plangebiets beim Umweltbelang Boden beträgt 389.360 Ökopunkte. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 170.800 Ökopunkten. In der Gesamtbilanz ergibt sich beim Umweltbelang Boden somit ein Defizit von 218.560 Ökopunkten.*



*Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird mit einem schonenden Umgang und dem Wiedereinbau des Oberbodens gemindert.  
Zur Kompensation des verbleibenden Defizits werden weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese sind im weiteren Verfahren abzustimmen.“*

### **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung**

Im Frühjahr / Sommer 2018 wurde eine Brutvogelkartierung des Büros für Gewässerökologie und Umweltberatung M. Wolf, Schwäbisch Hall durchgeführt:

Im Untersuchungszeitraum zwischen April und Juni 2018 konnten innerhalb des Planungsgebiets vier brütende Feldlerchenpaare nachgewiesen werden, ein weiteres Vorkommen ließ sich mit einigem Abstand hierzu auf den östlich angrenzenden Ackerflächen nachweisen. Das von den Feldlerchen besiedelte Offenland umfasst unter Berücksichtigung des Plangebiets und der südlich davon gelegenen Flächen etwa sieben Hektar. Die Siedlungsdichte liegt mit 5,7 Brutpaaren pro 10 ha Fläche etwas über dem Durchschnitt. Die erhöhte Revierdichte steht vermutlich im Zusammenhang mit den durch die Kuppenlage bedingten günstigen Standorteigenschaften.

Zur Vermeidung von Tötungsverboten gemäß § 44 BNatSchG müssen als Maßnahme Baufeldräumungen in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Eingriffen in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche und zur Sicherung der Kohärenz von Lebensstätten sind als Kompensationsmaßnahme die Schaffung von Ersatzlebensräumen als Lerchenfenster und/ oder Ackerrandstreifen erforderlich.

### **Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen**

Vom Büro Roland Steinbach, Öhringen wurden ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen vom 16.07.2021 durchgeführt.

Dabei wurden die Bäume und der Wiesenbereich des westlichen Plangebietsbereich untersucht.

Höhlen oder Vorkommen von Bruthabitaten für Vögel wurden nicht festgestellt. Die Baumreihe entlang der Hörgershofstraße bleibt erhalten, für die Bäume im Gewann Riegeläckerweg sind konfliktvermeidende Maßnahmen (Neupflanzung, Nistkästen) erforderlich.

Das Vorkommen des großen Wiesenknopfs stellt eine Nahrungspflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings dar. Bei zweimaligen Begehungen im Frühsommer 2021 konnten keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfs festgestellt werden. Daher kann das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen werden.

#### **14. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

Die zusammenfassende Erklärung wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und fortgeschrieben.

##### **Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans**

Die Stadt Vellberg beabsichtigt, auf der Gemarkung ihres Stadtgebiets neues Wohnbauland zu erschließen. In der Stadt Vellberg stehen derzeit keine Grundstücke mehr zur Verfügung, die bebaut werden könnten.

Die Nachfrage nach Bauplätzen vor allem von Familien und aus der ortsansässigen Bevölkerung ist groß, daher soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sandhalde“ die Nachfrage an stadt- und wohnortnahe Wohnraum bedient werden.

##### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die **Frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand **vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022** statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden mehrere Anregungen geäußert, die hinsichtlich ihrer Umwelt- und Planungsrelevanz als bedeutsam eingeschätzt werden. In der Sitzung des Gemeinderats der Stadt Vellberg am XX.XX.2022 wurden diese Anregungen wie folgt abgewägt:

*Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt*

## 15. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 29.09.2022

\_\_\_\_\_  
Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Vellberg, den XX.XX.2022

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Ute Zoll

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Vellberg, den XX.XX.2022

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Ute Zoll