



STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0314-07/5  
„Grundwiesen, 5. Änderung“

Bebauungsplan im Regelverfahren

10.05.2021

BEGRÜNDUNG  
(lt. §2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

# **Bebauungsplan „Grundwiesen, 5. Änderung“ Stadt Schwäbisch Hall**

## **Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Der südliche Teil des Baugebiets „Grundwiesen“ in Schwäbisch Hall - Hessental mit einer Gesamtfläche von ca. 11,8 ha wurde bis heute nicht erschlossen, obwohl der Bebauungsplan Nr. 0314-07 aus den 1990er (rechtskräftig seit 18.03.1991) Jahren besteht. Da die Stadt Schwäbisch Hall weitere Wohnbauflächen benötigt, um den anhaltenden Druck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt gerecht zu werden, wird der bestehende Bebauungsplan für den Bereich Grundwiesen II durch die 5. Änderung überplant.

Die städtebauliche Struktur des Baugebiets „Grundwiesen“ mit einer sehr breit dimensionierten Erschließungsstraße und einer für heutige Planungsziele untypischen Gebäudeanordnung, hat die Stadt Schwäbisch Hall in ihrer Planungshoheit dazu bewogen, das Plangebiet unter heutigen Aspekten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung neu zu planen. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt zudem für den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb eine klare Regelung im Übergang zum Außenbereich

#### **1.2 Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel**

##### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Grundwiesen“ ist das oberste Ziel der Planungen, die Neustrukturierung des Plangebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Schaffung von Wohnraum – insbesondere für Familien mit mehreren Kindern.

##### **Konkrete städtebauliche Ziele der Planung**

- Entwicklung eines Wohngebiets mit überschaubaren Quartieren
- Gesamtkonzept für die Entwicklungsabschnitte II und III
- Städtebauliche Einbindung und Vernetzung mit Grundwiesen I
- Zeitgemäßes Portfolio an Wohnformen
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzer
- Sicherung wichtiger und hochwertiger Grünraumstrukturen

Zum Erreichen all der genannten Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Grundwiesen, 5. Änderung“ aufzustellen.

### 1.3 Siedlungsentwicklung Schwäbisch Hall

Durch den weiterhin starken Wachstumstrend in Schwäbisch Hall, ist es von großer Bedeutung Wohnbauflächen auszuweisen. Die Stadt Schwäbisch Hall hat in ihrem Stadtleitbild 2025 unter anderem Oberziele und Flächenbedarfe für das Wohnen definiert. Diese werden im Grundsatz in der Siedlungsentwicklung „Grundwiesen II“ umgesetzt. So wird vor allem das Teilziel 1 (Förderung eines attraktiven und vielfältigen Wohnungsangebots mit Blick auf verschiedene Nutzergruppen und Wohnformen) fokussiert.

### 1.4 Planverfahren

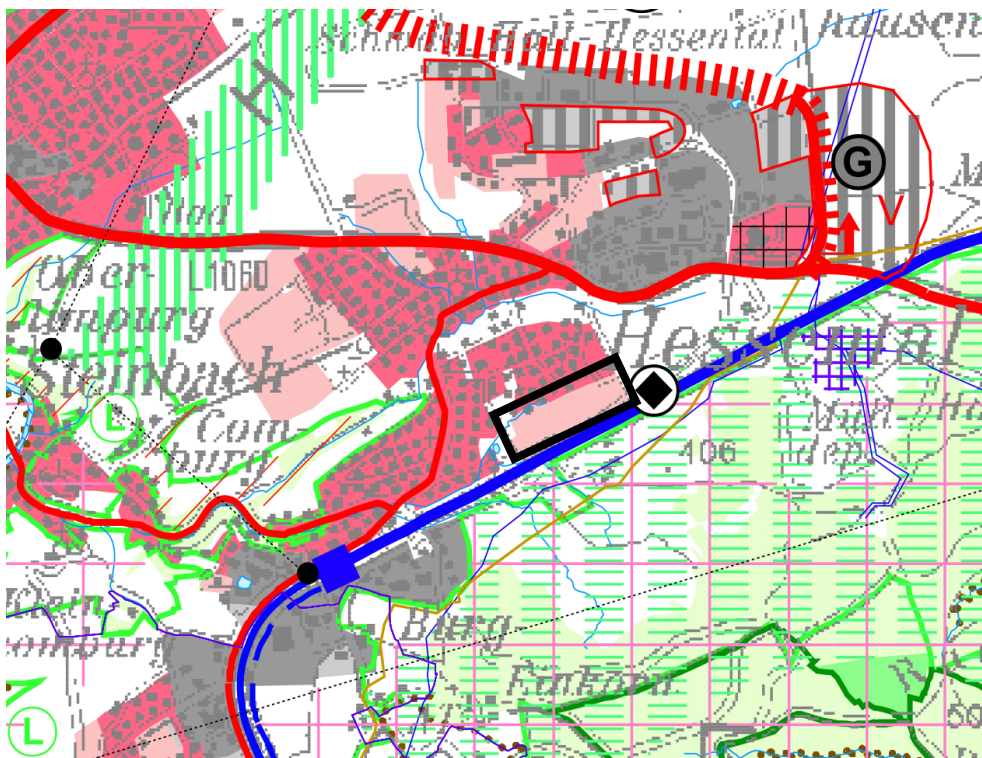
Der Bebauungsplan „Grundwiesen, 5. Änderung“ wird im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

## 2. Aussagen übergeordneter Planungen

### 2.1 Regionalplan

Im Regionalplan „Heilbronn-Franken“ wird unter Ziff. 2.4.1 (2) der Siedlungsbereich Schwäbisch Hall – Hessental als Vorranggebiet zur Siedlungsentwicklung definiert. In diesem gebietsscharfen Siedlungsbereich, soll sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.

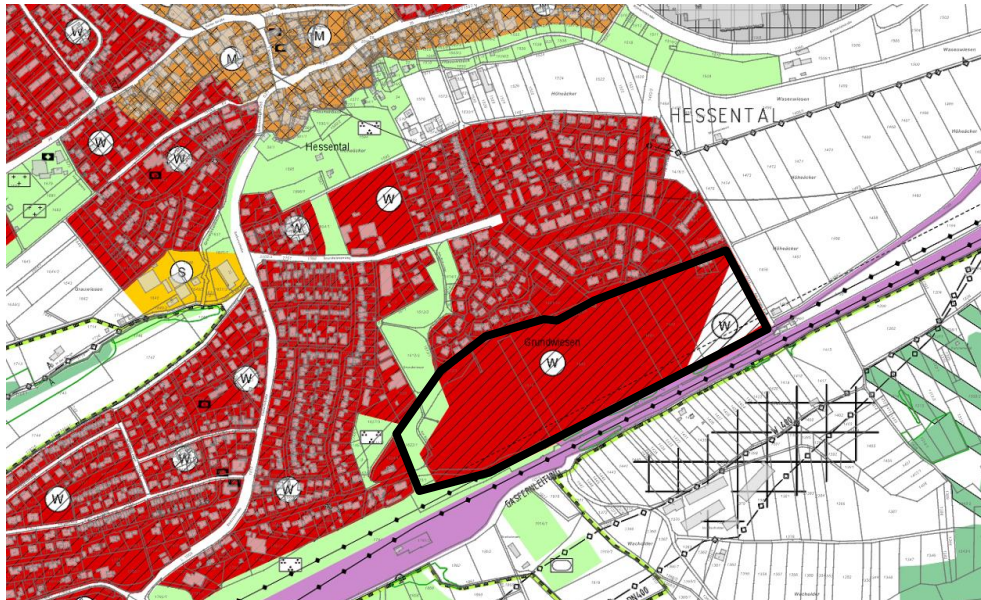
Da Schwäbisch Hall als Mittelzentrum kategorisiert ist, ist von einer Einwohnerdichte von 60 EW/ha, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, auszugehen. Durch verdichtete Stadtentwicklungen in zentralen, gut erschlossenen Orten und den dezentralen Siedlungsbereichen kann eine ausgewogene und in sich stimmige Raumstruktur gewährleistet werden.



Rechtskräftiger Regionalplan Heilbronn - Franken, Auszug Raumnutzungskarte, schwarz markiertes Plangebiet Grundwiesen II

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche festgesetzt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung und Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Rechtskräftiger FNP, Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall, ohne Maßstab, 7D Fortschreibung vom 19.11.2015, schwarz markiertes Plangebiet Grundwiesen II

## 2.3 Bebauungsplan Bestand

Im Plangebiet gibt es momentan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0314-07. Durch die räumliche Grenze des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Grundwiesen Nr. 0314-07“ in diesem Bereich vollständig überplant.



Planteil Bebauungsplan „Grundwiesen“ Nr. 0314-07, rechtskräftig seit 18.03.1991, schwarz markiertes Plangebiet Grundwiesen II

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Äußere Abgrenzung und Nutzungen in der Umgebung**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Schwäbisch Hall - Hessental und grenzt im südlichen Bereich an die Bahngleisen an. Südlich der Bahngleise befindet sich freie Landschaft und ein landwirtschaftlicher Betrieb (Putenhaltung).

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Siedlung „Grundwiesen“ aus den 90er Jahren, deren Siedlungsabschluss nach Süden der Waschbach mit begleitenden Gehölzstrukturen bildet. Die Siedlung Grundwiesen wird durch Geschosswohnungsgebäude und Einfamilienhäusern geprägt.

Im östlichen Bereich grenzt der landwirtschaftlicher Weg „Am Steglis Rain“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Westen gliedert eine hochwertige Grünstruktur das Plangebiet von der Bestandsbebauung.

#### **3.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11,8 ha und beinhaltet die Flurstücke 1452, 1451, 1480/6, 1449, 1619, 1479/4, 1479/5, 1479/8, 1612/5, 1612/6, 1612/5, 1623/1, 1625/11448/1, 1612/1 (teilweise), 1626 (teilweise), 1626/1 (teilweise).

#### **3.3 Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet ist vorrangig durch landwirtschaftliche Nutzungen und Wiesen geprägt. Einen untergeordneten Teil nehmen Grünstrukturen entlang des Vorfluters zum Waschbach ein.

### **4. Städtebauliche Konzeption**

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der strengen geometrischen Form des bereits bestehenden Teils von Grundwiesen, wurde jedoch unter aktuellen Standards einer nachhaltigen Stadtplanung weiterentwickelt. Dazu zählt vor allem eine flächensparende Erschließung, hochwertige grüne Naherholungsbereiche und Wohnformen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen.

Dem gebauten Umfeld entsprechend ist eine verdichtete Einzel- und Doppelhausbebauung und an verkehrlichen Kreuzungspunkten eine Mehrfamilienhausbebauung mit Punkthäusern vorgesehen. Dadurch entsteht eine gewünschte Mischung der Typologien, die vor allem unter sozialen Gesichtspunkten Vorteile bietet. Zudem gliedert der städtebauliche Entwurf das relativ große Wohngebiet in einzelne, überschaubare Quartiere, wodurch die spätere Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb ihrer jeweiligen Nachbarschaft ermöglicht werden soll. Die Gebäudestellungen und auch die Dachformen leiten sich aus dem städtebaulichen Entwurf ab. So bilden die Einfamilienhäuser mit Satteldach einen Rahmen um die einzelnen Quartiere, deren Mitte durch

moderne Flachdachgebäude mit verringertem Grenzabstand bzw. Kettenhausbebauung besetzt sind.

Verkehrlich angebunden wird das Wohngebiet Grundwiesen II über die bestehende Nefflenallee. Der Dimensionierung des Straßenraums wird jedoch deutlich reduziert und an die tatsächlichen Bedürfnisse angepasst. Das westliche Wohnquartier wird separat über den Seeweg erschlossen. Die private Parkierung erfolgt auf dem Privatgrundstück in Garagen oder Carports und bei den Mehrfamilienhäusern in Tiefgaragen.

Zur Schaffung einer Quartiersmitte wird der Kreuzungsbereich der Nefflenallee mit der neuen Wohnstraße zu einem kleinen Quartiersplatz aufgeweitet und durch Sondergebäude (EG Nutzung Nicht-Wohnen und Kinderbetreuungseinrichtung) besetzt.

Der Straßenraum des neuen Wohngebiets wird durch Baumreihen und öffentliche Parkierung gegliedert. Die untergeordneten Wohnstraßen werden als Mischverkehrsfläche ausgewiesen und zeigen dies vor allem durch gestalterische Maßnahmen.

Zur Vernetzung mit der Umgebung werden vor allem Fußwege durch begleitende Grünzonen, ausgehend vom Waschbach, vorgesehen. Diese bieten eine Vernetzung über die Gleise in die attraktive umgebende Landschaft. Der bereits bestehende Grünzug im Westen und entlang des Waschbachs wird durch „grüne Finger“ mit einem neuen, hochwertigen Grünraum nördlich der Bahngleise vernetzt und bildet somit ein grünes Netz, welches die einzelnen Quartiere umschließt. In die „grünen Finger“ soll zudem das anfallende Oberflächenwasser zugeleitet werden, um dort teilweise zu verdunsten und gedrosselt in Richtung Waschbach abzufließen. Dadurch erhält Grundwiesen II einen grünen Rahmen, der als Naherholungsbereiche den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt zu Gute kommt.



Städtebaulicher Entwurf (citiplan, 04.05.2021)

## 5. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Zentrale Nutzungen wie eine Kinderbetreuung oder kleinteiliges Gewerbe sollen im Bereich der zukünftigen Quartiersmitte angesiedelt werden, so dass in diesem Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Bauflächen ausgewiesen werden.

**Allgemeine Wohngebiete** (gem. § 4 BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die als allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Baugebiete sollen vor allem für das Wohnen oder andere Einrichtungen, wie sie im WA allgemein zulässig sind, dienen.

Entsprechend der örtlichen Nachfrage wird im Plangebiet eine angemessene Mischung aus verschiedenen, verdichteten Einfamilienhaustypen und Geschosswohnungsbau angestrebt, wobei der größere Anteil der Wohneinheiten in der städtebaulichen Konzeption als Einfamilienhäuser umgesetzt werden könnten. Die Baufelder für Geschosswohnungsbauten (WA 1) sind an Kreuzungspunkten und Eingangsbereichen zu den einzelnen kleinteiligen Wohnquartieren sowie als Sonderbaustein am Quartiersplatz vorgesehen. Die Wohnquartiere selbst sollen mit verdichteten Einfamilienhausformen (verringertem Grenzabstand, Kettenhaus, Doppelhaus) realisiert werden. Die Bauweise entlang des neuen Ortsrandes wird durch eine etwas lockerere Einfamilienhausbebauung definiert. Dies ermöglicht Sichtbezüge in die Landschaft.

Weiter sind aufgrund der besonderen Eigenart, der Gebietsgröße und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung (*in Bearbeitung*)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), Wandhöhe (WH), die Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH *in Bearbeitung, abhängig von Erschließungsplanung*) geregelt.

Die vom Gesetzgeber vorgegebene und im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl im WA 1-8 ermöglicht eine verträgliche Auslastung der Bauplätze. Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen. Eine flächensparende Gebietsentwicklung und ein verträglicher Übergang in die Landschaft sollen durch die zulässige Baudichte erreicht werden.

Die Überschreitung der **Grundflächenzahl** für das WA 1 für unterirdische Anlagen ermöglicht zusätzlich zu Kellern die Errichtung von Tiefgaragen. Durch die Errichtung der Stellplätze in Tiefgaragen, werden die Attraktivität der öffentlichen Räume sowie die Wohnqualität gesteigert und trägt zur Durchgrünung der Grundstücke bei. Die Festsetzung ist daher aus städtebaulichen Gründen zur Aufwertung des Wohngebiets notwendig.

Die textliche Festsetzung zur **Geschossflächenzahl** zeigt Maximalwerte auf, die nicht überschritten werden dürfen. Durch die gewählten Gebietsarten findet keine Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO statt.

Die festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen und Wandhöhen** sowie die **Anzahl der Vollgeschosse** wurden aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet und gleichen sich an die nördlich angrenzenden Baustrukturen an. Um die städtebauliche Konzeption konsequent umsetzen zu können, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dezidiert für die jeweiligen Bereiche definiert.

Im geplanten Baugebiet sind für die Einfamilienhaustypen zwei Vollgeschosse entweder mit Flachdach oder Satteldach zulässig. Je nach Lage der Baufenster wird durch die zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht. Durch die Begrenzung der max. Gebäudehöhe auf 7,00 m in den betroffenen Baufenstern, wird die Lage des Staffelgeschosses aus städtebaulichen Gründen definiert.

Die Einfamilienhaustypen mit Satteldach, zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20 – 35 Grad umrahmen die einzelnen Quartiere und wirken dadurch als städtebauliches Rückgrat.

Das WA 1 wird belegt durch Geschosswohnungsbau. Dieser definiert städtebaulich relevante Ecken und Kreuzungsbereiche. Die maximale Gebäudehöhe liegt hier bei 12,50 m, wobei in den einzelnen Baufenstern, dort wo es städtebaulich relevant ist, die max. Gebäudehöhe auf 9,50 m reduziert wird. Dadurch ist die Lage von möglichen Staffelgeschossen festgelegt.

*Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Bearbeitung. Die EFH wird in Abhängigkeit der Erschließungsplanung festgelegt.*

Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) dürfen maximal 1,00 m höher sein als die festgesetzten Gebäudehöhen, müssen dazu aber mindestens um 1,50 m von den Außenwänden zurückversetzt sein. Dies ist vor allem aufgrund der möglichen Dachaufsicht und dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums von Belang.

### **Maximal zulässige Wohnungen in Wohngebäuden**

Um die Infrastruktur nicht zu überlasten, wird die zulässige Anzahl von Wohnungen in Einzel- und Kettenhäusern, Reihenhäusern sowie in Häusern als Teil eines Doppelhauses (WA 3-8) auf maximal eine Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Im WA 2 dagegen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt.

### **Bauweise**

Zulässig ist eine offene Bauweise und in definierten Bereichen eine abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird in drei Kategorien unterteilt.

Die abweichende Bauweise ermöglicht eine dichtere Bebauung auf schmalere Grundstücken. Dadurch werden kompaktere Baugrundstücke angeboten, die aufgrund ihrer Gesamtfläche kostengünstiger sind als Baugrundstücke in der offenen Bauweise mit entsprechendem Grenzabstand. Durch die Reduzierung der wenig nutzbaren Seitenflächen und die dafür in der Tiefe besser nutzbaren Grundstücke, findet eine Umverteilung der Gesamtfläche statt. Dies hat den Vorteil, dass die Grundstücke sehr gut nutzbare



Gartenbereiche erhalten Zudem hat dies auch zum Ziel, den Flächenverbrauch durch Einfamilienhausbebauungen zu mindern.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des Büros citiplan GmbH festgelegt.

Baugrenzen dürfen im WA 1 (Geschosswohnungsbau) ab dem 1. Obergeschoss durch offene Balkone und Erker überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für das Erdgeschoss und das oberste Geschoss. Dadurch wird sichergestellt, dass die städtebaulich gewünschten Raumkanten und Kubaturen umgesetzt werden.

Des Weiteren wurde bei der Festsetzung der Gebäudehöhen je nach Baugebiet ein mögliches Staffelgeschoss (max. 75 % Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses) an den städtebaulich gewünschten Stellen entsprechend berücksichtigt. Zur Gliederung der Gebäudekörper muss das jeweils oberste Vollgeschoss sowie das Staffelgeschoss an mindestens 3 Gebäudeseiten um mindestens 50 cm zurückzusetzen.

Zur vertikalen Gebäudegliederung im WA 1 muss das oberste Vollgeschoss, bezogen auf das darunter liegende Vollgeschoss an allen Gebäudeseiten um mindestens 50 cm zurückversetzt werden.

### **Stellung baulicher Anlagen**

Gemäß des städtebaulichen Entwurfs wird die Hauptfirstrichtung in den Baufenstern entsprechend festgesetzt. Diese Eintragungen gelten für das Haupt- und Nebengebäude und dienen einer klaren städtebaulichen Struktur mit definierten Raumkanten.

### **Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze**

Im Bereich von Geschosswohnungsbau (WA 1) entlasten Tiefgaragen die Grundstücksflächen von der Flächenversiegelung durch oberirdische Stellplätze. Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen ermöglicht eine vergleichsweise dichtere Bebauung bei gleichzeitig höherwertiger Gestaltung des Wohnumfeldes.

Für die Errichtung von Garagen, offenen und überdachten Stellplätzen sind in den WA 2-8 separate Flächen ausgewiesen. Durch diese klare Struktur soll das städtebauliche Ziel eines homogenen Erscheinungsbilds entlang des öffentlichen Straßenraums verfestigt werden.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die Vernetzung der hochwertigen bestehenden und neu geplanten Grünstrukturen wird durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ Rechnung getragen. Dadurch entsteht eine wohnortnahe Grünflächenversorgung, die das Mikroklima stärkt aber auch der Fauna hochwertige Lebensorte ermöglicht. Die südliche Grünfläche dient gleichzeitig als natürlicher Abstandshalter zu den geräuschemittierenden Bahngleisen.

## **Private Grünflächen**

Es werden gemäß der Planzeichnung Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Teile davon werden mit der Zweckbestimmung „Wiese mit Laubbäumen“ belegt, wodurch der Charakter und die Nutzung der Flächen erhalten werden.

## **Anpflanzungen und Pflanzgebote sowie Pflanzbindungen**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen das Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung verfolgt werden und ein Ausgleich bzw. eine Kompensation für den Eingriff erzielt werden. Um für die heimische Tierwelt die begrünten Bereiche als (Teil-) Lebensräume nutzbar zu machen, wird der Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze bei den Festsetzungen Rechnung getragen.

Ein weiteres Ziel ist die optimierte Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Dies gilt zum einen hinsichtlich der Einbindung in die Umgebung/freie Landschaft und zum anderen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität für Mensch und Fauna. Dafür werden detaillierte und breit angelegte Pflanzenliste zu den einzelnen Pflanzgeboten festgesetzt.

Es werden insgesamt sieben Pflanzgebote festgesetzt. Die Ziele der Pflanzgebote 1-4 sind eine Durchgrünung der innenliegenden Gartenbereiche und die Minderung von klimatischen Aufheizungseffekten. Das Pflanzgebot 2 regelt dabei die Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und den Parkierungsflächen. Dadurch werden Baumstrukturen in der bestehenden Nefflenallee ergänzt oder fortgeführt, neu geplante Straßenzüge und Parkierungsflächen begrünt und dadurch ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet. Die weiteren Pflanzgebote sorgen für eine optimale Durchgrünung des Wohngebietes Grundwiesen. Pflanzgebot 5 stellt durch eine zweireihige Heckenbepflanzung einen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft her und bietet dadurch Flora und Fauna hochwertige Orte.

Mit den Festsetzungen für die Dachbegrünung bei Flachdächern, wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf das Dach verzögert und wirkt sich somit positiv auf die Regenwasserableitung aus. Neben einer Verzögerung wird bereits auf den Dachflächen ein Teil des Niederschlagswassers verdampft und wieder an die Stadtluft abgegeben. Des Weiteren können durch begrünte Dachflächen positive thermische Effekte erzielt werden, welche sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf auswirken.

Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Stadtklima.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Solartechnik wird empfohlen und verbessert den Wirkungsgrad von Sonnenkollektoren, da die Leistungsfähigkeit bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt.

Allgemein gilt zudem, dass Dachterrassen auf den obersten Geschossen unzulässig sind, um den Anteil der begrünten Dachflächen im Plangebiet aus ökologischen und klimatischen Gründen hoch zu halten.

### Pflanzbindung

Entlang des Gewässers und vereinzelt im Plangebiet befindet sich eine Großzahl an Bäumen. Diese grünen Bestandsstrukturen in Kombination mit den o.g. Pflanzgeboten

schaffen eine hochwertige Durchgrünung mit einem besonderen Freiraumcharakter für das Wohngebiet Grundwiesen. Dies gilt es zu schützen und behutsam zu angepasste Maßnahmen zu entwickeln.

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgaben und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Diese Festsetzung ist für den Charakter des Quartiers sehr wichtig und spiegelt die Planungsziele aus der städtebaulichen Konzeption wieder.

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

Versiegelung bedeutet Eingriffe in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen ist es aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht notwendig, anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung dem Naturhaushalt zuzuführen. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Zufahrten und offene Stellplätze mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) hergestellt werden.

Die Tiefgaragen sind im Plangebiet mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaustärke für Rasen und Staudenbeete von mindestens 60 cm zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrasse, Spielplätze, Pergolen und Tiefgaragenabgängen. Durch die Festlegung der Aufbaustärke soll sichergestellt werden, dass die Flächen auf der Tiefgarage ausreichend begrünt werden. Dadurch entstehen für die Bewohner attraktive Gartenbereiche mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

### **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

*In Bearbeitung (abhängig von Erschließungsplanung)*

Entlang des Nordrandes des Plangebiets verläuft der Waschbach, ein Gewässer II. Ordnung. Dieser ist nur zeitweise wasserführend. Diese Gewässerflächen sollen in ihrer Funktion gesichert werden und dienen zudem als Zulauf für anfallendes Niederschlagswasser.

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden-Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der teilweise notwendigen Unterbauung der Wohnhöfe nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird deshalb weitgehend durch extensive Dachbegrünung der Gebäude mit Flachdach zurückgehalten und kontrolliert in das neugeplante Trennsystem eingeleitet. Das Trennsystem ist mit den *festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft verbunden. Ziel ist es, dass anfallende Niederschlagswassers aus den Wohnquartieren diesen Flächen zuzuführen und hier eine Wasserückhaltung, Pufferung und Einleitung in das vorhandene Gewässer zu gewährleisten.*

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Lärmimmissionen

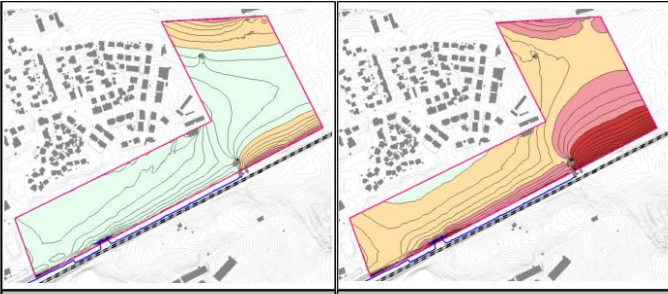
In einer ersten Bearbeitungsstufe wurde für das Plangebiet eine Rasterlärnkarte unter Berücksichtigung der maßgebenden Emissionspunkte erstellt, um die vorherrschende Lärmsituation im geplanten allgemeinen Wohngebiet abschätzen zu können. Als auf das Plangebiet einwirkende Geräuschemissionen wurden der Straßen- und Schienenverkehr sowie die Gewerbeflächen im Norden (Raiffeisenstraße) und im Süden (Im Hasenbühl) untersucht.

### Verkehrslärm

Aufgrund des Verkehrslärms (Straße und Schiene) ergeben sich maximale Pegel von 61,5 dB(A) tags und 54,2 dB(A) nachts im Norden und 62,7 dB(A) tags und 64,5 dB(A) nachts im Süden des Plangebiets.

Nachfolgend werden die Flächen mit Einhaltung/Überschreitung verschiedener Grenzwerte dargestellt:

Tabelle 4: Verkehrslärm, Flächeneinteilung



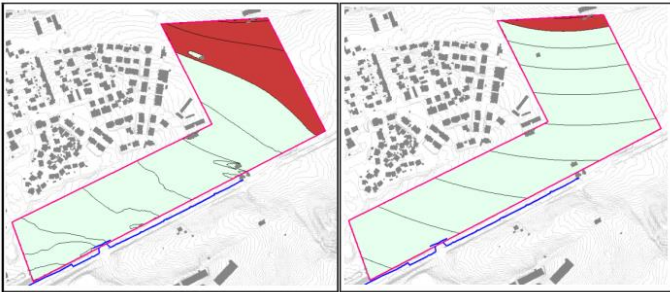
	Tag (06:00-22:00 Uhr)			Nacht (22:00-06:00 Uhr)			
	Intervall in dB(A)		Belastete Fläche	Intervall in dB(A)		Belastete Fläche	
	von	bis		von	bis		
Einhaltung Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA [9]		55	168.560 m <sup>2</sup>	81,5%	45	8.256 m <sup>2</sup>	4,0%
Einhaltung Orientierungswerte nach DIN 18005 für MI [9]	55	60	34.188 m <sup>2</sup>	16,5%	45	126.488 m <sup>2</sup>	61,2%
Einhaltung Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) für MI [10]	60	64	4.008 m <sup>2</sup>	1,9%	50	51.564 m <sup>2</sup>	24,9%
Überschreitung Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) für MI [10]	64		76 m <sup>2</sup>	0,0%	54	20.524 m <sup>2</sup>	9,9%

### Gewerbelärm

Aufgrund der Gewerbelärms ergeben sich maximale Pegel von 57,2 dB(A) tags und 41,1 dB(A) nachts im Norden und 55,2 dB(A) tags und 35,7 dB(A) nachts im Süden des Plangebiets.

Nachfolgend werden die Flächen mit Einhaltung/Überschreitung der Grenzwerte dargestellt:

Tabelle 5: Gewerbelärm, Flächeneinteilung



	Tag (06:00-22:00 Uhr)			Nacht (22:00-06:00 Uhr)			
	Intervall in dB(A)		Belastete Fläche	Intervall in dB(A)		Belastete Fläche	
	von	bis		von	bis		
Einhaltung Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für WA [7]		55	154.136 m <sup>2</sup>	74,5%	40	198.376 m <sup>2</sup>	95,9%
Überschreitung Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für WA [7]	55		52.696 m <sup>2</sup>	25,5%	40	8.456 m <sup>2</sup>	4,1%

Die Ergebnisse aus dieser ersten Stufe 1 werden nun auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs detaillierter ausgearbeitet. *In Bearbeitung*

### **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

*In Bearbeitung (abhängig von Erschließungsplanung)*

### **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden festgesetzt, um die Erschließung des Plangebiets zu sichern.

Die genauen Abgrenzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind von der Verbindlichkeit ausgenommen, um in der detaillierten Erschließungsplanung noch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

## **6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **Dachgestaltung**

Die Regelungen zur Dachgestaltung werden getroffen, um einerseits den städtebaulichen Entwurf umzusetzen und andererseits Ausdifferenzierungen bzw. Konkretisierungen zu ermöglichen, die die Gestaltqualität des Wohnquartiers Grundwiesen positiv beeinflussen.

Durch die detaillierten Festsetzungen der Dachformen für die einzelnen Baugebiete, wird die stimmige städtebauliche Struktur mit einem klar definierten Ortsrand umgesetzt. Dadurch erhält das Wohnquartier Grundwiesen einen Gürtel aus Gebäuden mit Satteldach, die dem Gebiet Halt geben. Die innenliegenden Gebäude sind im Gegensatz konsequent mit Flachdächern festgesetzt.

Die baulich größeren Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind nur mit Flachdach zulässig, damit keine Konkurrenz zu den Hauptgebäuden entsteht und es zu einer klar untergeordneten Baustruktur durch die Nebenanlagen kommt. Sonstige Nebenanlagen, die im Regelfall im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden, können mit Satteldach errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kombination aus Solar- / Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung möglich ist und daher empfohlen wird.

#### **Fassadengestaltung und Dachdeckung**

Im kompletten Plangebiet sind fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an der Fassade unzulässig. Darüber hinaus sind metallische Verkleidungen nur an untergeordneten Bauteilen zulässig. Der Bebauungsplan Grundwiesen setzt eine sehr detaillierte Farbgestaltung fest, die durch den Hellbezugswert nun in den neuen Bebauungsplan übersetzt wird.

Ebenfalls geregelt wird der Farbton der Dachdeckung bei Satteldächern.

Dadurch wird die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geregelt, um ein städtebaulich geschlossenes Gefüge in einer homogenen Struktur zu erhalten. Des Weiteren wird dadurch die gestalterische Wirkung auf das Landschaftsbild und die Einfügung in den nördlich gelegenen baulichen Bestand erreicht.

Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig. Diese haben erfahrungsgemäß sowohl gestalterische Defizite am Gebäude als auch stadträumlich negative Auswirkungen auf den Gesamteindruck eines Quartiers zur Folge und werden deshalb ausgeschlossen.

#### **Unterbringung von Abfallbehältern**

Um das Erscheinungsbild der Vorflächen durch bewegliche private Abfallbehälter nicht zu stören, sind diese entweder in das Hauptgebäude, Garagenanbauten oder Pergolen zu integrieren. Falls dies nicht möglich ist, soll die Einrichtung begrünt werden.

## **Werbeanlagen und Automaten**

Zur Bewerbung der Betriebe, Büros und Dienstleistungen sind im allgemeinen Wohngebiet Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Da Werbeanlagen sehr stadt-bildprägend sind, werden diese stark reglementiert. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Größe und Lage wird darauf geachtet, dass Werbeanlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten und eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets erreicht wird.

## **Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen**

Der grundsätzliche Ausschluss von Außen-, Rundfunk- und Fernsehantennen dient dem Schutz des Stadtbildes, dem Erscheinungsbild der Gebäude und der Vermeidung optischer Beeinträchtigung des öffentlichen Raums.

Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind und sich farblich dem Untergrund am Ort der Befestigung anpassen. Zudem können Ausnahmen zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

Dadurch wird das Grundrecht auf Informationsfreiheit gewährleistet.

## **Solaranlagen**

Die Nutzung von Solaranlagen wird im Wohngebiet Grundwiesen grundsätzlich begrüßt. Aus Gestaltungsgründen sind Solaranlagen jedoch nur auf dem Dach zulässig. Damit die Solaranlagen im Falle der Montage auf einem Flachdach vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist, ist darauf zu achten, dass die gemäß den Festsetzungen unter Nr. 2 (Maß der baulichen Nutzung) ausgeführt werden.

## **Einfriedungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-8) sind Zäune und Heckenstrukturen als Einfriedungen zulässig, dürfen jedoch eine Höhe von 1,5 m nicht übersteigen. Die Form der Einfriedung wird detailliert geregelt, um hier ein einheitliches und stimmiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

## **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen**

Planerisches Ziel ist es, die hochwertige Qualität des öffentlichen Raums auch auf die angrenzenden privaten Flächen zu übertragen und dadurch gestalterisch ansprechende Räume zu schaffen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen diese Bereiche mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten und Zuwegen dauerhaft begrünt werden. Dies stärkt das Mikroklima im Wohngebiet Grundwiesen erheblich. Durch die Unzulässigkeit von losen Stein – und Materialschüttungen werden

Stein- und Schottergärten nicht ermöglicht. Stadtgestalterisch wird das Ziel verfolgt, einen hochwertigen Grüncharakter sowohl in den Vorgärten als auch den Gartenbereichen zu erreichen. Dadurch wird das Bild eines grünen Bandes vor und hinter den eng stehenden Gebäuden (abweichende Bauweise mit verringertem Grenzabstand) erzeugt.

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Das Gebiet Grundwiesen befindet sich in einer leichten topografischen Hanglage. Daher sind Veränderungen am natürlichen Gelände nur soweit zulässig, als dass es zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung baulicher Anlagen notwendig ist.

Durch die Hanglage muss darauf geachtet werden, dass die Gebäude entgegen des städtebaulichen Entwurfs Tiefgeschosse mit Wohnflächenanteil ausbilden und dadurch sehr hohe Gebäudekubaturen entstehen. Daher sind Tiefhöfe zur Belichtung von Untergeschossen nicht zulässig.

### **Stellplatzverpflichtung**

Das Parkierungskonzept im städtebaulichen Entwurf sieht eine Kombination aus unterirdischer Parkierung im Geschosswohnungsbau (WA 1) und grundstücksbezogener Parkierung für die Einfamilienhaustypologien vor. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist von einem gesteigerten Bedarf an Stellplätzen auszugehen. Aus diesem Grund wird der Stellplatzschlüssel daher ab 75 qm Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angehoben.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Durch das Verbot von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung würde die gestalterische Qualität des Wohngebiets Grundwiesen massiv beeinträchtigen.

Da innerhalb des Plangebiets verschiedene Tiefbauarbeiten anfallen, ist die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchzuführen. Durch eine Koordination der unterirdischen Verlegung und der Herstellung der Straßen können Mehrkosten vermieden werden.



## 7. Umweltbelange

*In Bearbeitung*

### Betrachtung der Schutzgüter

*In Bearbeitung*

## 8. Durchführung der Planung

Der Planung stehen keine Belange entgegen, die in der Abwägung nicht überwindbar wären. Daher ist der Plan durchführbar.

*In Bearbeitung*

### Entwässerung

*In Bearbeitung (abhängig von Erschließungsplanung)*

## 9. Überschlägige Flächenbilanz und Einwohnerdichte

<b>Geltungsbereich</b>	ca. 118.400 m <sup>2</sup>	100 %
Verkehrsflächen	ca. 23.900 m <sup>2</sup>	ca. 21 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 53.750 m <sup>2</sup>	ca. 46 %
Grünfläche öffentlich	ca. 37.450 m <sup>2</sup>	ca. 31 %
Grünfläche privat	ca. 1.350 m <sup>2</sup>	ca. 1 %
Wasserflächen	ca. 1.950 m <sup>2</sup>	1 %

### Einwohnerdichte und Wohneinheiten (WE)

	Anzahl	x	WE	WE insg.
Einfamilienhäuser	101		1,5	151
Mehrfamilienhäuser	m <sup>2</sup> BGF	x	100m <sup>2</sup> /WE	WE insg.
	7500			75

**226 WE**

226WE x 2,1 Einwohner/WE → 475 Einwohner / ca 7,5 ha → **ca. 63 EW/ha**

## 10. Anlagen

- Anlage 1:** Grünordnungsplan, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 10.05.2021
- Anlage 2:** Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 10.05.2021
- Anlage 3:** Artenschutzrechtliche Prüfung, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 10.05.2021
- Anlage 4:** Stellungnahme Geruch zum städtebaulichen Entwurf Grundwiesen II, MÜLLER-BBM, 04.05.2021
- Anlage 5:** Schalltechnisches Gutachten Stufe 1, ACCON, 26.03.2019
- Anlage 6:** Habitatpotenzialanalyse, stadtländfluss, 13.11.2018
- Anlage 7:** Gutachten zur Kampfmittelbeseitigung, Luftbildauswertung GmbH, 22.02.2021

Aufgestellt: Pfullingen, den 10.05.2021

citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel  
Stadtplaner

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Grundwiesen, 5. Änderung“ zu Grunde.

.....  
Holger Göttler  
Fachbereich Planen und Bauen