

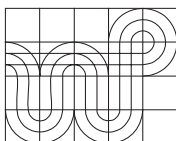
Gemeinde Altheim
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan „Beim Altheimer Schloss“

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Rechtsverbindlichkeit:
19.12.2008

Bearbeitung:



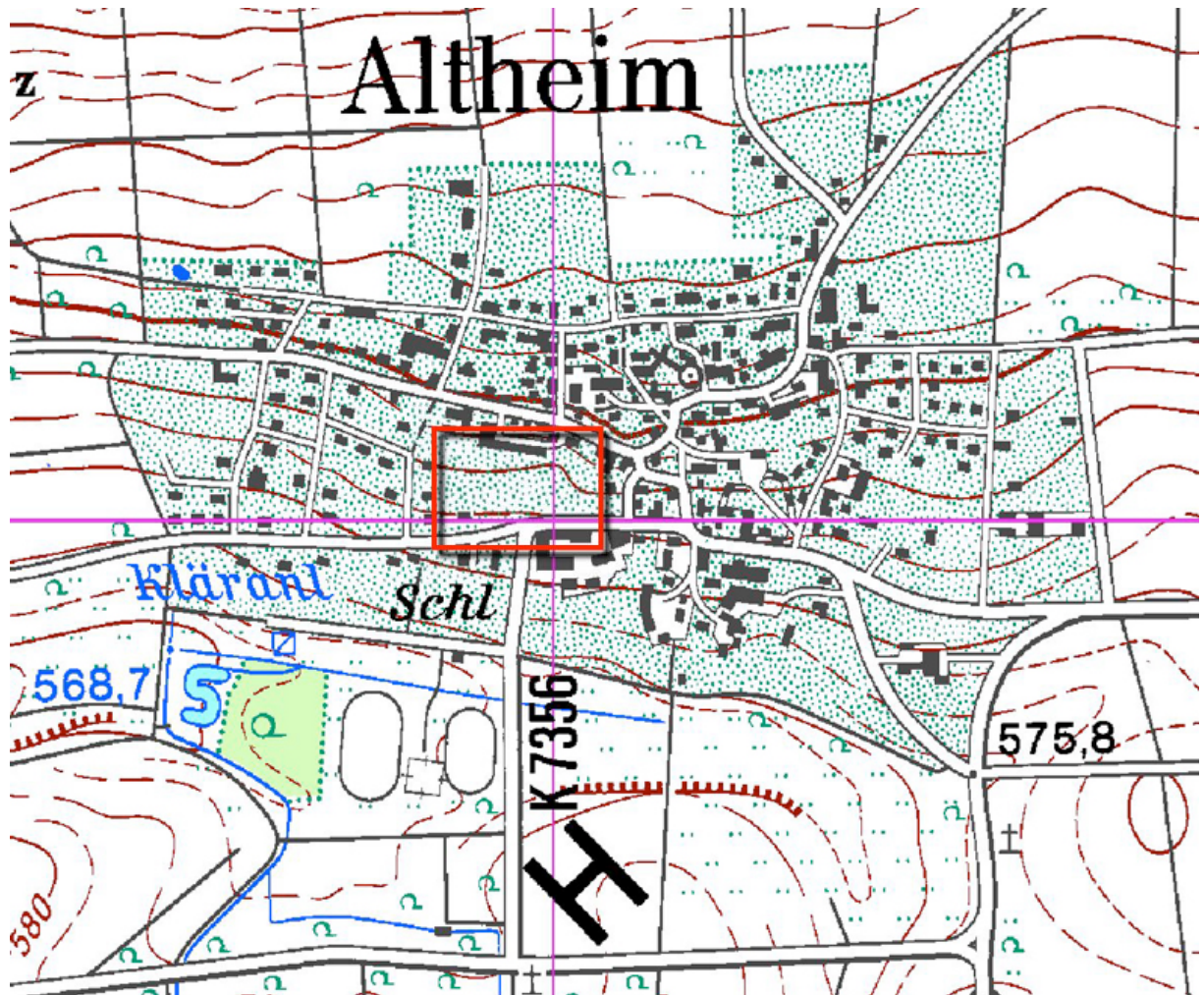
WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

0.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert Gesetzes vom 25. April 2007 (GBl. S. 252)

Übersichtsplan Gemeinde Altheim



 Lage des Geltungsbereichs

Begründung (§ 9 Abs.8 BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

1.1 Durch das Baugebiet „Beim Altheimer Schloss / Braas- und Schwenkstraße“ soll in zentraler Lage attraktiver Wohnraum geschaffen werden, um die Eigenentwicklung der Gemeinde sicherzustellen. Durch das Angebot attraktiver Wohngrundstücke sollen insbesondere junge Familien am Ort gehalten werden. Zugleich soll die Baugebietsentwicklung einen Beitrag zur vorrangigen Innenentwicklung gegen über weiterer Außenentwicklung leisten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10. Juni 2008 das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Gebietsentwicklung geschaffen.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Altheimer Schloss“ erfolgt entsprechend §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen gemäß §13a (1) sind erfüllt.

Die Voraussetzungen nach § 13a (1) Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a (2) Nr.1 nach den Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) (frühzeitige Beteiligung) abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 (2) durchgeführt wird (Offenlage)
- die Beteiligung nach § 4 (2) durchgeführt wird (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Altheim. Es wird im Norden durch die Bebauung der Herrengasse, im Westen durch die Bebauung der Birkenstraße, im Süden durch den Mühlenweg sowie die Braas- und Schwenkstraße, im Osten durch die Falkenstraße begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Parzellen mit den Flurstücknummern 1, 18, 19 und 20/1.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.

Eine detaillierte Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

3. **Übergeordnete Planungen**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim weist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand aus. Eine Anpassung nach § 13a (2) Nr.2 erfolgt im Wege der Berichtigung.

4. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Bereich des Plangebietes bestehen derzeit keine Bebauungspläne oder frühere baupolizeiliche Vorschriften.

5. **Ausgangssituation und städtebauliche Planung**

5.1 Vorhandene Nutzung innerhalb des Planungsgebietes

Das Plangebiet stellt zurzeit eine unbebaute Grünfläche innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur dar. Die Wiese wurde als Pferdekoppel intensiv genutzt.

5.2 Topographie

Das Plangebiet weist eine Südhanglage auf mit Neigungen von ca. 7% bis 15%, in Teilbereichen von bis zu maximal 17%.

5.3 Siedlungsstruktur

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern von Altheim. Die gewachsene Nutzungs- und Siedlungsstruktur ist in ihrem Gesamtcharakter noch stark dörflich geprägt. Der historische Ortskern befindet sich nördlich bis nordöstlich des Plangebiets. Die Siedlungsentwicklung der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte nach Westen. Ortsbildprägend und im direkten Umfeld des Plangebietes befindet sich das Altheimer Schloss, als Kulturdenkmal geschützt, südlich des Geltungsbereichs. Im Zusammenhang mit den nach Süden unbebauten Flächen bildet es die markante Südansicht Altheims.

Die Planung für die Wohnbebauung im Ortskern Altheims orientiert sich an dieser gewachsenen Dorfstruktur in Art und Maß der baulichen Nutzung. Dazu werden spezifische bauliche Merkmale berücksichtigt: Zum Beispiel freistehende Baukörper die in ihrer Ausrichtung Hofgruppen bilden, eine einheitliche Dachform und reduzierte Erschließungsflächen mit Aufweitungen als Wohnwege mit Aufenthaltsqualität. Außerdem orientiert sich die Planung für die Bebauung an der Nachbarschaft zum Altheimer Schloss, mit Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte gegenüber diesem Kulturgut.

Entlang der Braas- und Schwenkstraße übernimmt eine Baumreihe im öffentlichen Grün eine Pufferfunktion gegenüber der Straße, bildet einen grünen Rand gegenüber dem Schloss und formuliert damit die Ortseinfahrt neu.

In diesem städtebaulichen Kontext sollen 13 Baugrundstücke in attraktiver Wohnlage am Südhang entstehen. Die Grundstücksgrößen variieren dabei von ca. 490 m² bis ca. 780 m².

5.4 Erschließung

Südlich von Altheim verläuft die K7422, an die Altheim über die Braas- und Schwenkstraße angebunden ist. Das Plangebiet liegt nördlich an dieser Straße im Anschluss an den Mühlenweg.

Begründung

Der Mühlenweg verläuft von der Ortseinfahrt nach Westen und erschließt die westlichen Wohnquartiere. Nach Osten führt die Braas- und Schwenkstraße entlang des Schlosses und über die Hauptstraße durch den Ortskern.

Die Wohngrundstücke des Planungsgebietes sind durch eine ringförmige Erschließungsstruktur an die Braas- und Schwenkstraße bzw. den Mühlenweg angeschlossen. Mit seinen Aufweitungen, die als Platzkette ausformuliert sind, dient diese Erschließungsstraße Verkehrs- und Aufenthaltsfunktionen im öffentlichen Raum. Einerseits sind an diesen Aufweitungen des Straßenraums die privaten Stellflächen angeordnet, andererseits eröffnen diese Plätze Spiel- und Begegnungsräume.

Die jeweiligen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Erschließungsstraße decken den Stellplatzbedarf des Plangebiets ab. Außerdem dienen sie durch ihre straßenraumverengende Anordnung als Verkehrsberuhigung innerhalb des Plangebiets.

5.5 Bauabschnitte

Aufgrund der geringen Anzahl von Baugrundstücken erscheint eine Einteilung von Bauabschnitten nicht notwendig.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung ist über das jeweilige bestehende Ortsnetz gewährleistet.

Entwässerung:

Seit dem 1.1.1999 besteht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort oder zu einer ortsnahen, gedrosselten Einleitung in ein Gewässer. Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen soll so möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrologischen Bedingungen eine solche Beseitigung ermöglichen.

Für das anfallende Oberflächenwasser des Baugebietes ist geplant, das Wasser des Plangebietes zu sammeln und am südlichen Plangebietsrand in die öffentlichen Grünflächen entlang der Braas- und Schwenkstraße einzuleiten. Hier soll es in Mulden versickern bzw. als überschüssiges Wasser mit Hilfe eines Überlaufes in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet bzw. über weitere Mulden nach Süden abgeleitet werden.

5.7 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

5.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Gammerschwang“.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a (2) Nr.1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Begründung

Eine überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB nach § 13a (1) Nr.2 BauGB entfällt, da der Bebauungsplan eine Grundfläche weniger als 20.000 qm festsetzt, und keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogel-schutzgebieten sind nicht vorhanden, da keine Natura 2000-Gebiet im Planungsraum liegen.

Entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht anzuwenden ist.

6.2 Belange des Umweltschutzes

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Hierzu wurde eine Bestandsaufnahme der Biotope und Nutzungen des Planungsgebietes im Juli 2008 durchgeführt. Weiter wurde der Landschaftsplan (VG Allmendingen/Altheim 2000) herangezogen, der Aussagen über eine benachbarte Entwicklungsfläche enthält. Die Bewertung wurde auf das Planungsgebiet übertragen. Der Bestandsplan liegt der Begründung bei.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Intensivweide mit Koppelhaltung. Auf einem Großteil der Fläche ist die Weide von insgesamt 85 Obstbäumen bestanden. Im östlichen Teil handelt es sich um alte Apfelbaumhochstämme mit einem hohen Totholzanteil. Einige Bäume weisen Höhlen auf. Im westlichen Teil sind etwas jüngere und gepflegtere Halbstämme zu finden. Totholz und kleinere Baumhöhlen sind nur in geringem Anteil vorhanden. Die Umgebung ist von angrenzenden Hausgärten und dem Schloss geprägt.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten konnten bei einer Begehung im Juli 2008 nicht nachgewiesen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Bereich der Obstbäume geschützte europäische Vogelarten ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besitzen.

Für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung, für das Schutzgut Wasser und Arten/Biotope von besonderer Bedeutung (vgl. Landschaftsplan VG Allmendingen/Altheim 2000).

Durch das Vorhaben wird ein Großteil der Intensivweide überbaut und in Gartenfläche, von Bauwerken bestandene Fläche und Verkehrsfläche umgewandelt. Dadurch geht eine innerörtliche Freifläche verloren. 4 Obstbäume werden durch Pflanzbindungen, 29 Neupflanzungen durch Pflanzgebote gesichert. Durch die Flächenumwandlung führt das Vorhaben zu Beeinträchtigungen aller Schutzgüter.

Es ist jedoch festzustellen, dass ein Eingriff im Innenbereich, einem Eingriff im Außenbereich vorzuziehen ist.

6.3 Artenschutz

Unberührt des Verfahrens nach § 13a BauGB bleiben auch die Vorschriften zum Artenschutz nach § 42 BNatSchG bestehen. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Streuobstwiese geschützte europäische Vogelarten ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besitzen. Deshalb ist das artenschutzrechtliche Prüfschema für geschützte Arten bei Vorhaben zu durchlaufen (vgl. Abb 1).

Eine erhebliche Störung (i.S. § 42 (1) Nr. 2) liegt nicht vor, da anfallende Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen sind.

Das Vorhaben ist mit einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (i.S. § 42 (1) Nr. 3) geschützter europäischer Vogelarten verbunden (Fällung der Obstbäume). Dies erfüllt den Verbotstatbestand nach § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG. Nach § 42 (5) Satz 2 BNatSchG liegt Verstoß gegen das Verbot jedoch nicht vor, da die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Durch das Vorhaben wird eine Maßnahmefläche -M- festgesetzt, in der dauerhaft mind. 6 Obstbäume zu erhalten sind. Weiter sind auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum insgesamt 29 Pflanzgebote festgesetzt, die geeignet sind, Ausgleichsfunktionen zu übernehmen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich strukturreiche, eingewachsene Gärten und zahlreiche Streuobstwiesen und Felder die ebenfalls Ausweichlebensraum bieten können. Insgesamt ist also davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der durch das Vorhaben beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird.

Ein Verbot i.S. von § 42 (1) liegt nicht vor, da anfallende Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen sind.

Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG liegen nicht vor.

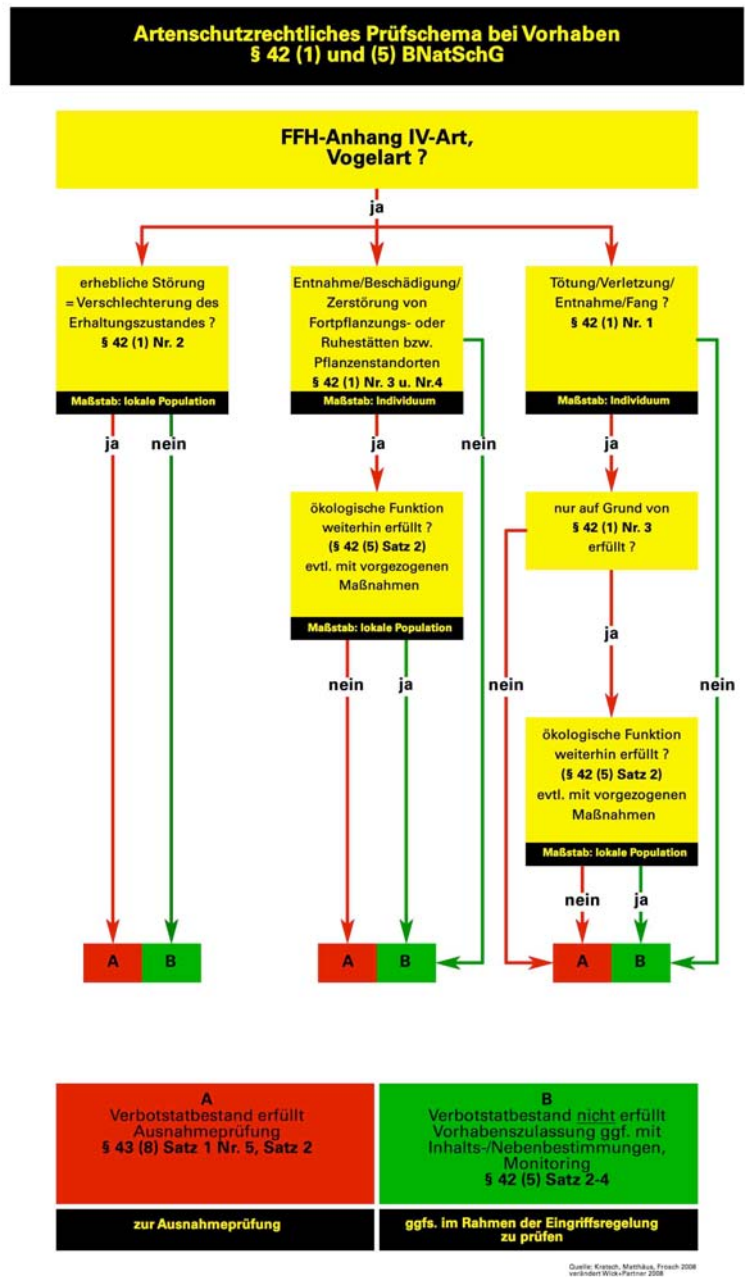


Abb 1: artenschutzrechtliches Prüfschema bei Vorhaben

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen und sich in den umgebenden Siedlungscharakter einfügen.

Das Plangebiet soll dazu beitragen die Eigenentwicklung der Gemeinde mit Wohnbauflächen sicherzustellen. Dabei soll zugleich dem Gedanken Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bezieht sich auf den zukünftigen Charakter des Plangebiets als Wohnquartier im ländlich geprägten Raum und soll sich in den durchmischten Dorfcharakter einfügen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO sind zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters eines attraktiven Wohnflächenangebotes, der zur Verfügung stehenden Flächengrößen, der Lage im Siedlungsgefüge und der Lage am Altheimer Schloss entsprechend § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige GRZ, sowie der durch Gebäudehöhenlage und maximaler Gebäudehöhe definierten Höhenbegrenzung vorgegeben. Innerhalb dieser Kennwerte ist eine adäquate Flächenausnutzung im Hinblick auf eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke und Einfügung in die umliegende Baustruktur gewährleistet.

7.3 Bauweise, Hauptfirstrichtungen, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die Gebäudestellung wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen definiert. Diese Festsetzungen sollen die städtebauliche Qualität der Siedlungsstruktur und ihre Einfügung in das Umfeld sicherstellen.

7.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe als absolute Höhenangabe in m.ü.N.N. definiert. Auf diese Weise wird eine einheitliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb der Topographie sichergestellt, die sich in den baulichen Kontext einpasst und damit besonders auf das Altheimer Schloss reagiert.

Mit der Höhenbeschränkung über die maximale Gebäudehöhe ist eine ausreichende Grundstücksausnutzung bei hoher Flexibilität möglich.

Durch Ausnutzung der Parameter Gebäudebreite, Dachneigung und maximaler Gebäudehöhe sind (breitere) 1-geschossige Bauten mit Kniestock und (schmalere) 2-geschossige Bauten möglich.

Begründung

7.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen als Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um städtebauliche Grundzüge der Bebauungsstruktur zu wahren.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Flächen für Carports und Stellplätze ausgewiesen. Auf diese Weise soll die Lage von Stellflächen auf dem Grundstück entlang der Erschließungsstraße flächensparend festgesetzt werden. Der Carport wird als bauliche Anlage mit Schutzdach ohne Wände begrifflich definiert.

7.6 Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude (2 WE pro Einzelhaus) ist im Bezug auf die umgebende Siedlungsstruktur im dörflichen Charakter festgesetzt worden. Dabei soll die zusätzliche Einliegerwohnung in einem Einzelhaus ermöglicht, eine weitere Verdichtung jedoch ausgeschlossen werden, um auch insbesondere die Belastung durch Erschließungsverkehr und ruhendem Verkehr zu minimieren.

7.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Herstellung von Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Ziel ist es aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung die gleichrangige Benutzung des öffentlichen Raumes durch alle Verkehrsteilnehmer zu erreichen. Besonders die Aufweitungen sollen als Spiel- und Begegnungsfläche über die Verkehrsfunktion hinauswachsen.

Außerdem werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze ausgewiesen um den Stellplatzbedarf der über die privaten Stellflächen hinausgeht, zu decken.

Die letztendliche Gestaltung erfolgt mit der Erschließungsplanung. Hierbei sind die Elemente Fläche, Material, Verkehrsgrün und Einbauten auf die Anforderungen abzustimmen.

7.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Abführung des Oberflächenwassers, entsprechend der Topografie in die südlichen Retentionsmulden, werden Leitungsrechte festgesetzt.

Des Weiteren sind Leitungsrechte für Entwässerungsleitungen durch das Plangebiet und die Sicherung eines Standortes für einen Stahlmast zur Einspeisung in die bestehende Freileitung zur Aufrechterhaltung der Versorgung des bestehenden Ortsnetzes notwendig.

7.9 Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft, Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Pflanzbindungen und -gebote

Am südlichen Rand des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf ihnen sollen Retentionsmulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser angelegt werden. Sie dienen damit ebenfalls als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Kompensationszwecken.

Begründung

Durch die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“, Zone III A werden Tiefbohrungen für Erdwärmesonden aus Gründen des Grundwasserschutzes ausgeschlossen.

Mit der Ausweisung von Pflanzgebieten werden eine Durchgrünung des Wohngebiets und eine grünordnerische Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht. Die Maßnahmen dienen auch der Verbesserung des Kleinklimas. Darüber hinaus wird durch Baumpflanzungen und insbesondere durch den Erhalt durch Pflanzbindungen die durch das Vorhaben beeinträchtigten ökologischen Funktionen gestärkt.

Mit den oben angeführten Maßnahmen soll eine durchgrünte Wohnqualität, der Schutz erhaltenswerter Grünbestände, sowie Versickerung von Oberflächenwasser sichergestellt werden.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Aufgrund der Lage am Hang und der damit verbundenen Einsehbarkeit, sowie der Lage am Kulturdenkmal Altheimer Schloss werden Maßgaben zur Dachdeckung, Dachaufbauten, Dachform, Material und Farbigkeit, zu Solaranlagen, zu Antennen und Nebenanlagen getroffen.

Um die Nutzung von regenerativen Energieformen zu ermöglichen werden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen, jedoch auf Solarthermieanlagen beschränkt. Photovoltaikanlagen sind ausgeschlossen. Die Anlagen dienen dem Eigenbedarf und werden daher in der Flächengröße eingeschränkt.

Die einschränkende Festsetzung bezüglich der Größe von Solarthermen und der Ausschluss von Photovoltaikanlagen ist in Abwägung der kollidierenden Anforderungen an die Nutzung der Solarenergie bei gleichzeitiger Berücksichtigung der denkmalrechtlich Belange in direkter Nachbarschaft zum Schloss Altheim als Kulturdenkmal von besondere Bedeutung gemäß § 12 DSchG erfolgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen jedoch, die Anforderungen des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) Baden-Württemberg zu erfüllen, Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen jedoch, die Anforderungen des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) Baden-Württemberg zu erfüllen, das seit dem 1. Januar 2008 zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von neuen und bestehenden Wohngebäuden verpflichtet.

8.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Zufahrten, Stellplätze und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

8.3 Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern

Um eine Einfügung der Bebauung im Plangebiet an die natürliche Höhenentwicklung und der umgebende Bebauungsstruktur zu gewährleisten werden der Umfang von zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern definiert.

Begründung

8.4 Einfriedungen

Um eine städtebaulich-gestalterische Qualität im Baugebiet zu sichern, werden Einfriedungen in ihrer Höhe und Materialität definiert.

8.5 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zahl von 2 Stellplätzen leitet sich aus der allgemein steigenden Zahl von Kraftfahrzeugen pro Wohneinheit sowie dem gering ausgeprägten ÖPNV-Angebot in der Gemeinde Altheim im ländlichen Raum ab. Die Forderung diese auf dem eigenen Grundstück zu platzieren, begründet sich in dem planerischen Ziel, die öffentlichen Erschließungsflächen möglichst zu reduzieren und nicht vorrangig der Stellplatznutzung zu überlassen.

8.6 Werbeanlagen und Freileitungen

Die Maßgaben zu Größe und Lage der Werbeanlagen sowie der Anschluss von Freileitungen dienen der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen.

9 Flächenbilanz

Bei unterschiedlicher Grundstücksgröße zwischen 490m² und 780m² können 13 Einzelhäuser im Planungsgebiet realisiert werden.

Brutto Wohnbauland	9.500 m ²	100 %
Erschließungsflächen + öffentl. Stellplätze	1.000 m ²	11 %
Öffentliche Grünflächen	200 m ²	2 %
Netto Wohnbauland	8.300 m ²	87 %