

## **1. Ausgangslage / Grund für die Aufstellung**

Die Gemeinde Schönaich beabsichtigt, ein Gelände am Westrand des Ortes als Wohnbauland auszuweisen und neu bebauen zu lassen. Die Nachfrage nach Bauland, vor allem von jungen Schönaicher Bürgern, kann die Gemeinde derzeit nicht befriedigen. Es fehlen Baugrundstücke; die letzte Wohnbaulandausweisung liegt 14 Jahre zurück und ist ausgelastet. Daher verlassen viele Bauwillige die Gemeinde und ziehen in die umliegenden Gemeinden. Der Wegzug der jüngeren Bevölkerung führt unter anderem zu einer geringeren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen und damit zu Problemen in der Finanzierung.

Um die Abwanderungswilligen in Schönaich zu halten und andere zur Rückkehr nach Schönaich zu bewegen und den insgesamt sehr hohen Nachfragestau in Schönaich zu befriedigen, ist es dringend erforderlich, sowohl aus demografischen wie auch ökonomischen Gründen, bebaubare Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Grundlage für die Neubebauung ist der Entwurf des Architekturbüros Reichl, Sassenscheidt und Partner, der in einem eingeladenen Wettbewerb (Mehrfachbeauftragung) 2007 den ersten Preis erhielt, und die im Jahr 2008 erfolgte Überarbeitung. Die Planung sieht eine Bebauung mit unterschiedlichen Wohngebäuden (Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern und Geschoßwohnungen) vor.

Um unter Beachtung umweltschützender Anforderungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Rechtsgrundlage für die Neubebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Schönaich. Es ist ca. 11,7 ha groß und hat eine Ausdehnung von ca. 650 m in Nord-Süd-Richtung und zwischen 140 m und 220 m in Ost-West-Richtung.

Es wird begrenzt:

- im Norden vom Feldweg (Flst. 3698) in Verlängerung des Furtwiesenwegs
- im Osten von den Grundstücksgrenzen der bestehenden Ortsrandbebauung zwischen Furtwiesenweg und Mauremer Weg
- im Süden vom Mauremer Weg (Flst.5116)
- im Westen vom Feldweg (Flst. 3685) zwischen Mauremer Weg und Hegnerweg und vom Feldweg (Flst. 4872) zwischen Hegnerweg und Feldweg in Verlängerung des Furtwiesenwegs.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 19.04.2011 zu entnehmen. Die Begrenzung des Planungsgebiets wurde so gewählt - Feldwege und bestehender Ortsrand dienen als Grenzen -, dass keine Grundstücke angeschnitten werden oder geteilt werden müssen.

Das Planungsgebiet besteht aus 105 Einzelgrundstücken; davon sind fünf Grundstücke Feldwege oder Teile von Feldwegen bzw. Teile vom Hegnerweg. Bis auf den

Hegnerweg und die Feldwege befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz. Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte mit den wichtigsten Verwaltungs-, Bildungs- und Einzelhandelseinrichtungen von Schönaich beträgt ca. 500-600m.

Das Gelände fällt leicht von Nord nach Süd von ca. 448,5m auf ca. 430,0m (also im Mittel 18,5m Höhenmeter, ca. 2,8% Gefälle). Der Hegnerweg durchschneidet das Planungsgebiet und verbindet das westliche Wohngebiet von Schönaich mit der freien Landschaft.

Das Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und durch den Hegnerweg, den Mauremer Weg und Feldwege erschlossen. Im Süden des Gebiets am Mauremer Weg befinden sich einige Kleingärten.

Westlich und nördlich des Planungsgebiets liegen weitere Acker- und Wiesenflächen, im Süden, südlich der Holzgerlinger Strasse, befinden sich weitere Wohngebiete; die im Osten angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einzelhäusern.

### **3. Geltendes Recht und andere Planungen**

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 gehört Schönaich zu den Gemeinden, deren weiterer Ausbau auf Eigenentwicklung beschränkt ist („Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, vor allem aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll“; Grundlage Landesplanungsgesetz vom 10. Juli 2003, § 11 (3) Nr.4). Begründet wird diese Festlegung mit: „exponierte Lage im Schönbuch-Glemswald, zusammenhängender Landschaftsbereich, besonderes Landschaftsbild, kein Schienenpersonennahverkehr“. Im Regionalplan ist die Fläche des Bebauungsplans als Gebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönaich vom 04.05.1999 sind zwei Wohnbauflächen (W) nördlich und südlich des Hegnerwegs im Anschluss an den vorhandenen Ortsrand ausgewiesen sowie eine kleine Gemischte Baufläche (M) innerhalb der südlichen Wohnbaufläche im Anschluss an eine Gemischte Baufläche zwischen Zeppelinstraße und Pulsweg. Diese Festsetzung ist in der Zwischenzeit geändert worden und beide Flächen sind den Wohnbauflächen bzw. Wohngebieten zugeschlagen worden. Die Grenze der Wohnbauflächen im Westen ist als geschwungene Linie dargestellt und bezieht sich nicht auf vorhandene Parzellengrenzen oder Feldwege. Im Bereich des Hegnerwegs ist eine dreiecksförmige Fläche als Grünfläche, die sich in die freie Landschaft öffnet, ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von 1999 werden zwei Flächen für die Erweiterung mit Wohnbauflächen ausgewiesen: Oberer Hegnerweg mit ca. 6,0 ha und Unterer Hegnerweg mit ca. 4,7 ha.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt größtenteils innerhalb der Grenzen des Flächennutzungsplans. Der Bereich nördlich des Feldwegs in Verlängerung des Furtwiesenwegs wird durch den Bebauungsplan nicht Anspruch genommen. Der Bebauungsplan umfasst ca. 4,46 ha für den Bereich nördlich des Hegnerwegs, ca. 0,2 ha für den Hegnerweg, ca. 1,02 ha für die auch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche südlich des Hegnerwegs und ca. 6,03 ha für den südlichen Bereich, also insgesamt ca. 11,7 ha, ohne Hegnerweg und Grünfläche ca. 10,5 ha.

Mit einer Bruttowohndichte von ca. 52 E/ha (11,7ha) (bzw. ca.57E/ha bei 10,5ha) erfüllt der Bebauungsplan die Vorgaben des Regionalplans hinsichtlich der Mindestdichte für Gemeinden mit Eigenentwicklung; dies gilt auch für die Wohneinheiten mit Werten von ca. 24 WE/ha (11,7) (bzw. ca. 27 WE/ha bei 10,5).

Der Bebauungsplan ist inhaltlich und standortbezogen weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; allerdings überschreitet der Bebauungsplan die Grenzen des Flächennutzungsplans nördlich und südlich des Hegnerwegs in Richtung Westen. Da die Flächenabweichung bei ca. 2 ha liegt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB erforderlich.

Bedarfsberechnungen:

Überlegungen zur Berechnung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnflächen waren und sind auch grundsätzlich Thema des Flächennutzungsplans. Bei den letzten internen Überlegungen zur Fortschreibung des FNP wurde von folgenden Daten und Annahmen ausgegangen:

Ausgangsjahr 2006:	Einwohnerzahl	9.876 (E)
	Wohneinheiten	4.613 (WE)
	Belegungsdichte	2,14 E/WE

Grundlage für die Bedarfsberechnung ist die gemäß Regionalplan zugestandene Zunahme der Wohneinheiten (WE) für Gemeinden mit Eigenentwicklung von 1% in fünf Jahren; dies ergibt bei einem Bestand von 4.613 WE (2006) in 15 Jahren eine Zunahme auf 4.751 WE ( $4.613 \times 1,03$ ), also um 138 WE.

Bei einer Belegungsdichte von 2,14 E/WE ergeben sich daraus 10.167 Einwohner. Geht man von einer kontinuierlichen Abnahme der Belegungsdichte von jährlich 0,5% aus (vgl. Hinweise des Wirtschaftsministeriums vom 01.01.2009) ergibt sich für den Betrachtungszeitraum 2006 – 2021 eine durchschnittliche Belegungsdichte von ca. 2,06 E/WE ( $0,995 \text{ hoch } 7,5 \times 2,14$ ). Mit dieser Belegungsdichte ergeben sich für 10.167 Einwohner 4.935 WE ( $10.167/2,06 = 4.935$ ), d.h. eine Zunahme um ca. 322 WE.

Obwohl die innerörtlichen Verdichtungsbereiche eigentlich vollkommen ausgeschöpft sind, wird zu Ungunsten des FNP angenommen, dass noch ca. 60 WE in diesen unterzubringen wären. Es verbleiben also ca. 260 WE.

Bei einer Dichte von 20- 24 WE/ha ergibt sich ein Bedarf zwischen 10 und 13 ha an neuen Wohnbauflächen (bei 22 WE/ha ca.11,8 ha). Dies entspricht sehr genau der Fläche des Bebauungsplans „Westrand“ in Höhe von 11,7 ha (Bruttobauland) - abzüglich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft von ca.1,0 ha).

Aus den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 (2) BauGB“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009 ergibt sich für Schönaich:

- durch den Rückgang der Belegungsdichte von 0,5% in 15 Jahren eine fiktive Zunahme der Einwohnerzahl von 741 Einwohnern ( $9.876 \times 0,5 \times 15/100$ )
- durch den prognostizierten demographischen Wandel ergibt sich anhand der amtli-

chen Statistik ein Rückgang der Bevölkerung von 2006 bis 2021 um 456 Einwohner auf 9.420 [Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2010, die für die Prognose zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung bezieht sich auf 2008 mit 9.758 Einwohnern (Tabelle: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2030 (jährlich) nach 5 Altersgruppen ohne Wanderungen)]

- dadurch ergibt sich ein fiktiver Zuwachs von 285 Einwohnern (741- 456) bis zum Jahr 2021,
- bei einer Einwohnerdichte von 50E / ha („sonstige Gemeinden“, siehe 2.1,3. der Hinweise zum Regionalplan) beträgt der zusätzliche Flächenbedarf ca. 6 ha ( $285/50= 5,7$ ).

#### Grundsätzliches:

Diese Berechnungsmethode und die amtliche Statistik berücksichtigen in ihren fiktiven bzw. stochastischen Prognosen einige für Schönaich wichtige, reale Gegebenheiten jedoch nicht.

Die in der amtlichen Statistik prognostizierte, pauschale Abnahme der Bevölkerung ist zumindest für den mittleren Neckarraum aufgrund seiner Wirtschaftskraft und Attraktivität zu bezweifeln. Die Attraktivität von Schönaich als Wohnstandort für den Raum Böblingen/Sindelfingen wird nicht nur durch die reizvolle Südhanglage und Nähe zum Naturpark Schönbuch hervorgerufen, sondern auch durch Standortfaktoren wie nahe gelegene Firmenstandorte (z.B. IBM-Labor) und die guten Verkehrsverbindungen (BAB 81, Flughafen Stuttgart-Echterdingen). Die Verringerung der Einwohnerzahl der letzten 7 – 8 Jahre in Schönaich ist nachweislich Folge eines negativen Wanderungssaldos. Die Tatsache, dass seit der letzten Baulandentwicklung in Schönaich mit dem Gebiet Rotenäcker-Uhlberg im Jahr 1996 keine neuen Baulandflächen mehr ausgewiesen wurden, ist Grund dafür, dass viele Schönaicherinnen und Schönaicher ihren gestiegenen Wohnraumbedarf, z.B. durch Familienzuwachs, nicht in Schönaich befriedigen konnten und abgewandert sind.

#### Nach-/Innenverdichtung:

Die Nach- und Innenverdichtung wird in Schönaich schon seit vielen Jahren erfolgreich und mit Nachdruck betrieben. Zwei Sanierungsgebiete (LSP) konnten bereits mit einer überdurchschnittlichen Teilnahme auch durch die private Eigentümerseite abgeschlossen werden; die derzeit laufende Sanierung „Ortskern III“ erfreut sich ebenfalls einer stetigen Teilnahme. Zudem arbeitet die Gemeinde Schönaich seit mehr als zwei Jahrzehnten aktiv an der Schließung und Nutzung von Baulücken und bebaubaren Brachflächen. Die Neuordnung und Nutzung von innerörtlichen Quartieren erfolgt(e) oftmals im Zusammenspiel zwischen privaten Eigentümern und öffentlichen Flächen bzw. durch von der Gemeinde erworbenen Grundstücken.

Die Änderung des Bebauungsplans „Im Vogelsang“ vom Mischgebiet hin zur reinen Wohnbebauung einschließlich hochwertiger Überplanung, die Nutzung des voll erschlossenen, bisher unbebauten Streifens in der östlichen Kimbernstraße durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Lindenlauch III“, aber auch die Bebauung des zu diesem Zweck von der Gemeinde erworbenen Grundstücks in der Hofstraße mit Geschosswohnungsbau, die Bebauung des ehemaligen Tagheimgrundstücks in der Bühllstraße mit Doppelhäusern und die Nutzung des Kindergartengrundstücks im Fronäckerweg sind nur einzelne aktuelle Beispiele für die nachhaltigen kommunalen Anstrengungen. Auch viele, große Einzelgrundstücke, die erstmals in den 1950er und 60er Jahren bebaut wurden, erfuhren inzwischen durch Aufteilung und Ausweisung weiterer Baufenster eine angepasste Nachverdichtung (In

den Bergen, Kelterweg, Im Lindenlauch usw.). Nach Kenntnisstand der Gemeinde gibt es keinen nominell nennenswerten Leerstand im Wohnungsbereich.

Aufgrund der Situation und des beständigen, nachhaltigen Handelns der Gemeinde besteht zwischenzeitlich praktisch keine weitere, eigene Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde.

Die Gemeinde verfügt mittlerweile über keine weiteren innerörtlichen Flächen oder Grundstücke, die zur Entwicklung zur Verfügung stünden. Dem aktuellen Bedarf und seit Jahren steigenden Entwicklungsdruck kann nun nur noch mit der Ausweisung neuen Baulands begegnet werden.

Standortspezifische Besonderheiten:

Die Prognosen des Statistischen Landesamts berücksichtigen nicht die Sonderentwicklung, die durch die Konzentration von amerikanischen Militäreinrichtungen im Großraum Stuttgart und der daraus entstehenden Wohnungsnachfrage entstehen. Der verstärkte weitere Ausbau des US-Stützpunkts „Panzerkaserne“ mit Einkauf, Hotel und Highschool sowie die Nähe und staufreie Erreichbarkeit des US-Stützpunkts „Patch Barracks“ in Stuttgart-Vaihingen macht Schönaich zu einem bevorzugten Wohnort für US-Bürger und Militärs. Das Statistische Landesamt schätzt im Rahmen der jährlichen FAG-Berechnungen die Anzahl der unter das Nato-Truppenstatut fallenden US-Bürger, die sich in Schönaich aufhalten, seit mehreren Jahren unverändert (!) auf nur 127. Verschiedene, deutliche Anhaltspunkte (US-Fahrzeuge im Straßenbild, Notarverträge, US-Kinder in gemeindlichen Einrichtungen usw.) sind sichere Indizien dafür, dass diese Schätzung längst nicht mehr der Realität entspricht. Inoffizielle Daten der US-Garrison Stuttgart, die uns mündlich genannt wurden, weisen eine mehr als doppelt so hohe Zahl aus.

In der Gemeinde ist bekannt, dass die Amerikaner einen erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt in Schönaich ausüben, sowohl bei Miet- wie auch bei Eigentumsobjekten. Obwohl wie bereits erwähnt, keine offiziellen Zahlen existieren, spielt die Nachfrage durch die Amerikaner eine nicht unerhebliche Rolle. Da sie in der Regel höhere Preise zahlen („Housing-Unterstützung“ durch die US-Regierung) können, sind Einheimische oftmals nicht konkurrenzfähig. Das führt leider zu der bereits genannten Abwanderung von Einwohnern aus Schönaich, da sie weder Bauplätze noch Wohnungen dem Bedarf und dem Budget entsprechend finden können.

Besonders zu erwähnen ist zudem, dass innerhalb der US-Panzerkaserne der Bau einer Highschool für 1.100 Schüler bereits begonnen hat. Diese Maßnahme der Konzentration von Schülern aus der gesamten „Garrison Stuttgart“ (Region Stuttgart) auf die Panzerkaserne wird den Wohnungsdruck durch US-Bürger in Schönaich nochmals deutlich erhöhen. Viele Eltern von US-Schülern werden einen möglichst schulnahen Wohnort suchen bzw. bevorzugen.

Diese besondere Situation (Nachfragedruck durch Amerikaner) lässt sich wegen fehlender offizieller Zahlen zwar nicht quantifizieren; muss aber in das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung miteinbezogen werden.

Bebauungsplan „Westrand“:

Betrachtet man die Aussagen des bestehenden FNP, die Überlegungen zur Fortschreibung des FNP, die Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs und die besondere Situation von Schönaich, so ergibt sich, dass die ausgewiesene Fläche von 8 ha Nettobauland dem aktuellen und zukünftigen Bedarf vollkommen entspricht. Ca. 4 ha

des Nettobaulands werden im Rahmen der Umlegung direkt an teilnehmende Grundstückseigentümer im Gebiet zugeteilt.

Diese Flächen entziehen sich zwar einer zeitlich beeinflussbaren Bebauung durch die Gemeinde, allerdings wurde von den meisten Umlegungsbeteiligten mündlich bereits eine konkrete Bauabsicht genannt.

Die verbleibenden 4 ha Nettobauland im Eigentum der Gemeinde werden im Rahmen von Richtlinien des Gemeinderats vermarktet werden. Die aktuelle Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken ist bei der Gemeinde dokumentiert; eine Interessenliste mit derzeit mehr als 60 (Bauplatz-)Interessenten liegt vor, so dass eine erfolgreiche und zeitnahe Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke angenommen werden darf.

Auch die Betrachtung von sog. Folgekosten für die Gemeinde ergibt ein positives Bild. Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen wurde durch Kostentragungsvereinbarungen zwischen Erschließungsträger und Grundstückseigentümern geregelt. Die anfallenden Erschließungskosten werden vollständig von den Eigentümern im Gebiet getragen und lösen damit mögliche KAG-Beiträge vollständig ab. Des weiteren sind weder im Bebauungsplangebiet noch im Bestand neue oder weitere gemeindliche Einrichtungen erforderlich. Der gemeindliche Haushalt wird daher weder einmalig noch laufend in der Zukunft zusätzlich belastet.

#### **4. Planungskonzept**

Die Struktur der Bebauung orientiert sich hinsichtlich Richtung, Dichte und Bauungsart an den angrenzenden Ortsteilen. So wird mit den neuen Stichwegen im Planungsgebiet die Richtung der vorhandenen von der Max-Eyth-Strasse ausgehenden Strassen aufgenommen und eine Verbindung zu den Feldwegen in der freien Landschaft geschaffen. Die Dichte der Bebauung liegt im Bereich zwischen GRZ 0,3 und 0,4. Die Bebauung besteht zum überwiegenden Teil aus Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit zwei Geschossen (plus möglichem Dachgeschoss). Hinzukommen einige höhere Punkthäuser (III+D) und Zeilenbauten (III) mit Geschosswohnungen. Als Infrastruktureinrichtungen sind eine Kindertagesstätte im südlichen Bereich und ein Kinderspielplatz am Hegnerweg sowie auf der Vorhaltefläche an der nördlichen Grenze vorgesehen.

Die Bebauung ist so angeordnet, dass überschaubare Quartiere entstehen, in denen jeweils alle Gebäudetypen vertreten sind. Diese Quartiere werden akzentuiert durch jeweils ein Punkthaus (III+D) und einen kleinen Quartiersplatz. Sie werden östlich der Erschließungsstrasse von Doppelhauszeilen begleitet.

Die Dichte der Bebauung nimmt vom Ortsrand zur freien Landschaft hin ab. Dadurch wird eine optische Durchlässigkeit erreicht und der Bezug zur umgebenden Landschaft betont, was durch die Richtung der Stichwege und ihren Übergang in die Feldwege noch verstärkt wird. Die Anordnung von Grünflächen (Aussichtspunkte) in jedem Quartier am westlichen Rand der Bebauung unterstreicht den Bezug zur Landschaft. Die große Grünfläche in der Mitte entlang des Hegnerwegs teilt das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil und öffnet den angrenzenden Ortsteil und das neue Wohngebiet zur Landschaft hin. Sie ist zugleich eine wichtige Ausgleichsfläche für das Planungsgebiet (siehe Umweltbericht).

Baumreihen an der Erschließungsstrasse und den Stichwegen betonen die Struktur der Bebauung und verstärken den grünen Charakter des Gebiets.

Am nördlichen Rand verbleibt eine dreiecksförmige Fläche. Im östlichen Teil dieser Fläche ist ein Punkthaus vorgesehen. Der verbleibende westliche Teil kann erst im Zuge einer Erweiterung nach Norden (2. Bauabschnitt im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans) sinnvoll beplant und bebaut werden kann. Dieser Teil wird daher als Vorhaltefläche ausgewiesen und zunächst als Grünfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Spielplatz, festgesetzt; bei Planung des zweiten Bauabschnitts wird diese Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt von der Max-Eyth-Straße bzw. Böblinger Straße aus über den Hegnerweg, die Zeppelinstraße und die Johann-Bruecker-Straße sowie über Brahmweg, Schubertstraße, Silcherstraße, Pulsweg und Mauremer Weg. Die innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße sowie Stichwege und Wohnwege.

*(Hinweis auf Umlegung nach § 45 BauGB, § 47 BauGB Umlegungsbeschluss vom 21.07.2009, amtliche Bekanntmachung am 23.07.2009, gültig ab 24.07.2009)*

## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die innere Erschließung erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße; diese ist an den Hegnerweg, die Zeppelinstraße und die Johann-Bruecker-Straße angebunden und über Wohnwege mit Brahmweg, Schubertstraße, Silcherstraße, Pulsweg und Mauremer Weg verbunden. Um gebietsfremden Durchgangs- und Schleichverkehr vom neuen Wohngebiet fernzuhalten, wird die Haupteerschließungsstraße nicht an die Holzgerlinger Straße im Süden und die Böblinger Straße im Norden angebunden (siehe Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung Westrandenerweiterung Gemeinde Schönaich, Stahl und Partner, November 2008). Der Anschluss im Süden an die Holzgerlingerstraße ist auch aus topografischen Gründen nicht möglich.

An die Erschließungsstraße mit einer Breite von 9,50m (Gehweg 1,75m, Fahrbahn 5,50m, Parkierungsstreifen bzw. Baumquartier 2,25m) schließen sich in Ost-West-Richtung verlaufende Stichwege mit einer Breite von 9,0m an (Fahrbahn 5,0m, Gehwege und Parkierungsstreifen w.o.); diese sind wiederum in Nord-Süd-Richtung durch Wohnwege als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 5,25m miteinander verbunden. Die Stichwege nehmen die Richtung der vorhandenen Straßen und der in die Landschaft führenden Feldwege auf und schließen unmittelbar an diese an; sie schaffen damit eine Verbindung zwischen dem bestehenden Ort und der freien Landschaft.

Die von der Max-Eyth-Straße abgehenden Straßen und Wege (Brahmweg, Schubertstraße, Silcherstraße, Pulsweg, Mauremer Weg) bleiben am östlichen bzw. südlichen Rand des Neubaugebiets für den allgemeinen Verkehr offen, um die Verbindung zwischen bestehendem Ortsteil und neuem Westrand sicherzustellen. Erst nach den verkehrlichen Erfahrungen im Laufe der Besiedelung des Westrands sollten alternative Lösungen untersucht werden. Durch diese Offenheit ergeben sich kurze Verbindungen vom alten Ortsteil zum neuen Wohngebiet, zu den Feldwegen und in die Landschaft.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Die öffentlichen Stellplätze (Besucherparkplätze) sind nur an der

Erschließungsstrasse und den Stichwegen vorgesehen, um so die Wohnwege und das Quartiersinnere vom Parkierungsverkehr freizuhalten.

Für das Regenwasser besteht seit 01.01.1999 eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung vor Ort oder zu einer ortsnahen, gedrosselten Einleitung in ein Gewässer. Unbelastetes Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen soll so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, wenn es die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen möglich machen. In Neubaugebieten ist eine Abflussspende anzustreben, die dem natürlichen Abfluss wie vor der Bebauung nahekommt. Im Gebiet des Bebauungsplans werden diese Forderungen verwirklicht durch:

- ein modifiziertes Trennsystem mit Regenwasserspeicherung (zentral im Regenrückhaltebecken sowie dezentral in konventionellen Zisternen),
- Regenwasserbehandlung über Erstverwurfsschächte,
- gedrosselte Ableitung.

Das gewählte System nähert den Abfluss aus dem Baugebiet dem natürlichen Oberflächenabfluss an und begrenzt die hydraulische Belastung für die nachfolgenden Gewässer; gleichzeitig wird eine Überbelastung der bestehenden Entwässerungseinrichtungen (Mischwasserkanalisation einschl. Behandlungsanlagen) vermieden. Eine Vermischung von Regenwasser und Schmutzwasser findet nicht statt. Durch die für alle Grundstücke vorgesehene Regenwassernutzung werden Trinkwasserverbrauch und Regenabfluss von den privaten Grundstücken verringert.

Das anfallende Regenwasser wird über eine separate Kanalisation unabhängig von der bestehenden Mischwasserkanalisation abgeleitet, vorbehandelt (Erstverwurfsschächte) und gedrosselt in den Krähenbach eingeleitet.

Das häusliche Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser abgeleitet und in den bestehenden Mischwassersammler an der Holzgerlinger Straße eingeleitet. Die innerörtliche Mischwasserkanalisation wird nicht zusätzlich belastet. Das Schmutzwasser wird in der kommunalen Kläranlage behandelt.

Für die Trinkwasserversorgung werden die vorhandenen Stichleitungen im Furtwiesweg, Brahmweg, der Joh.-Bruecker-, Schubert- und Silcherstraße, dem Pulsweg, der Zeppelinstraße und dem Mauremer Weg aufgenommen. Dadurch wird das in Schönaich vorhandene vermaschte Ringnetz weitergeführt, was hohe Versorgungssicherheit, gute Leistungsreserven und gute Verfügbarkeit von Löschwasser gewährleistet. Die Anordnung und Ausführung der Armaturen erfolgt im Württembergischen System.

## **6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem für das infrage kommende Gebiet Wohnbauflächen (W) festgesetzt sind. Nach § 4 (2) 1.- 3. BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden und Konkurrenz zu den vorhandenen Einrichtungen und Anlagen im Ortszentrum auszuschließen, werden die nach § 4 (2) 2. BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zugelassen.

Aus denselben Gründen werden die nach § 4 (3) 1.- 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Die Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 (1) 5. BauGB festgesetzt. Der Standort im Süden berücksichtigt als Einzugsbereich nicht nur den „Westrand“, sondern auch die östlich angrenzenden Ortsteile.

Die an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs liegende dreiecksförmige Fläche wird in ihrem östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (Geschosswohnungsbau), in ihrem westlichen Teil als Vorhaltefläche ausgewiesen; hier werden nach § 9 (2) BauGB unterschiedliche Nutzungen festgesetzt. Zunächst wird sie als Grünfläche besonderer Zweckbestimmung, hier als Spielplatz, festgesetzt, da sie wegen des Zuschnitts nicht bzw. nur im Zusammenhang mit dem zweiten Bauabschnitt sinnvoll beplant und bebaut werden kann. Bei der Planung des zweiten Bauabschnitts wird sie dann als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und im Zusammenhang mit den Nutzungen des zweiten Bauabschnitts beplant.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschosszahl (Z) und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) in ausreichendem Maße bestimmt. Eine Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ liegt in den meisten Teilgebieten mit 0,3 bzw. 0,35 unterhalb der nach § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Größe von 0,4 mit Ausnahme der Reihenhauses- und Geschosswohnungsgrundstücke; damit wird der offene Charakter der Bebauung betont und sichergestellt, dass auf den Grundstücken genügend Freiflächen für Bepflanzungen, Begrünung und Versickerung von Regenwasser verbleiben und die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird. Vor allem bei den Einzelhausgrundstücken am westlichen Rand mit einer GRZ von 0,3 verbleibt genügend Freifläche, um die Eingrünung des Ortsrands zu gewährleisten.

Die zulässige Grundfläche kann um 50% durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden; dies sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und unterbaute Flächen. Die unterbauten Flächen bei Tiefgaragen werden nicht angerechnet, wenn die Erdüberdeckung eine entsprechende Höhe aufweist (mindestens 50cm); dadurch können die Rückhaltung bzw. verzögerte Abgabe von Regenwasser und eine intensive Begrünung gewährleistet werden.

Durch die Festlegung auf maximal zwei Vollgeschoße bei Einzel-, Doppel- und Rei-

henhäusern sowie auf die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Wandhöhen und Firsthöhen wird sichergestellt, dass hinsichtlich der Höhenentwicklung der Bebauung ein einheitliches Bild entsteht (zwei Vollgeschosse plus mögliches Dachgeschoss). Diese Höhenentwicklung orientiert sich weitgehend an den Höhen der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Ortsteilen. Bei den Punkthäusern und Zeilenbauten mit Geschosswohnungen ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig, um die Mitte der jeweiligen Quartiere in städtebaulicher Hinsicht zu betonen. Durch die Festlegung des Bezugspunkts für die Wand- bzw. Firsthöhen auf die vorhandene Geländehöhe an der Schnittstelle von öffentlicher Verkehrsfläche mit der Grundstücksgrenze jeweils in der Mitte des betreffenden Grundstücks erfolgt eine eindeutige Regelung für die Gebäudehöhen. Durch den Bezug auf die vorhandenen Geländehöhen (im Bebauungsplan: Straßenhöhen) wird gewährleistet, dass die Bebauung sich an das vorhandene Geländeprofil anpasst. Bei Doppelhäusern und fallendem Gelände kann der Bezugspunkt auch an der gemeinsamen Grenze liegen, um eine einheitliche Wand- bzw. Firsthöhe zu gewährleisten.

Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf maximal 40cm (+/- 20cm) über der Geländehöhe als Bezugspunkt dient dem Objektschutz.

Mit der Festlegung der maximalen Wandhöhe von 6,70m und maximalen Firsthöhe von 11,40m bei Satteldächern wird gewährleistet, dass ausreichende Höhen für eine zweigeschossige Bebauung gegeben sind und eine durch hohe Kniestöcke höher wirkende Bebauung verhindert wird (siehe Skizze A auf der Planzeichnung). Für Gebäude mit Pultdächern oder Flachdächern betragen die zulässigen Wandhöhen 6,70m sowie 9,25m bei einem zusätzlichen Dachgeschoss, die Firsthöhen bei Pultdächern maximal 10,60m. Das Dachgeschoss muss gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss deutlich zurückgesetzt sein (siehe Skizze B auf der Planzeichnung) und darf gem. § 2 (6) 2. LBO höchstens 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen, damit der Charakter einer zweigeschossigen Bebauung erhalten bleibt.

Mit der Festlegung der Wandhöhen für die Punkt- und Zeilenbauten von 9,25m für dreigeschossige Gebäude mit Flachdach (ohne Dachgeschoß, siehe Skizze C2 auf der Planzeichnung), bzw. von 10,00m bzw. 12,50m für dreigeschossige Gebäude mit einem Dachgeschoss (ebenfalls mit Flachdach, siehe Skizze C1)) sind ausreichende Höhen für die vorgesehene Bebauung gegeben.

Auch wenn keine Geschossflächenzahlen festgesetzt werden, sind die Obergrenzen der Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 1,2 nach § 17 (1) BauNVO dennoch einzuhalten (ein Tiefgaragenbonus nach § 21a (5) BauNVO wird nicht festgesetzt).

Für die Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) werden zum jetzigen Zeitpunkt keine Festsetzungen getroffen; sie werden sich hinsichtlich Grundflächenzahl, Höhenentwicklung und Geschosszahl sowie Bauweise an den Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet orientieren.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Um die Lage der Gebäude auf den Grundstücken zu bestimmen, ist die Festsetzung von Baugrenzen ausreichend. Die Größe der Baufenster bzw. Baustreifen ist so ge-

wählt, dass unterschiedliche Anordnungen der Gebäude auf den Grundstücken möglich sind. Die Lage der Baufenster bzw. Baustreifen auf den Grundstücken gewährleistet ausreichenden Abstand zu Strassen und Wohnwegen; die Abstände zu den hinteren Grundstücksgrenzen sind in der Regel so bemessen, dass hier Gärten als durchgehende Grünzonen angelegt werden können. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Balkone, Loggien und Wintergärten erhöht die Flexibilität in der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Bei den Doppelhäusern werden einzelne Baufenster ausgewiesen, um die jeweils anzubauende Grenze festzulegen, ebenso bei den Geschosswohnungen (Punkt- und Zeilenbauten). In den anderen Fällen werden Baustreifen festgelegt, so bei den Einzelhäusern und Reihenhäusern - bei letzteren sind sowohl Anzahl als auch Achsmaß der Häuser noch offen - und bei den Bereichen, in denen Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind.

Die Festsetzung der Firstrichtung unterstützt die Richtung der Bebauungsstruktur und das beabsichtigte städtebauliche Erscheinungsbild; sie ist daher auf die besonders wichtigen Richtungen der Bebauung wie die Richtung der Stichwege und der Erschließungsstraße beschränkt. Bei einigen Baufeldern an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Firstrichtung festgelegt, um in Verbindung mit der Festlegung der Dachform (Satteldach) hinsichtlich Höhenentwicklung und Gebäudeform Rücksicht auf die bestehende Bebauung zuzunehmen.

Da Dachformen mit Ausnahme einiger Baufelder an der östlichen Grenze (Satteldächer) und des Geschosswohnungsbaus (Flachdächer) nicht festgesetzt werden, wirkt sich die Festsetzung einer Firstrichtung nur aus, wenn Sattel- oder Pultdächern gewählt werden.

Die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Ortsteilen. Sie gewährleistet optische Durchlässigkeit vom vorhandenen Ortsrand durch die neue Bebauung hindurch zur freien Landschaft.

#### **6.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen**

Die notwendigen Stellplätze sind als Garagen, Carports und offene Stellplätze bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf den privaten Grundstücken anzuordnen, um die öffentlichen Verkehrsflächen vom privaten Parkierungsverkehr freizuhalten.

Für die Punkthäuser und die Zeilenbauten ist ein Teil der notwendigen Stellplätze (1Stp. pro Wohneinheit) in Tiefgaragen unterzubringen, da die erforderliche Anzahl bei einer oberirdischen Anordnung fast die gesamte Freifläche beanspruchen würde. Lediglich der übrige Teil (0,5 Stp. pro Wohneinheit) kann oberirdisch angeordnet werden. Nur so stehen dann noch Flächen für Begrünung und Versickerung von Regenwasser zur Verfügung.

Die durch eine Tiefgarage unterbaute Fläche (auf die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) 3. BauNVO mitzurechnen) wird bei einer Erdüberdeckung der Tiefgaragenfläche von mindestens 50cm nicht angerechnet, weil die Höhe der Erdüberdeckung Begrünung und Versickerung von Regenwasser möglich macht. Ein Tiefgaragenbonus nach § 21a (5) BauNVO wird nicht festgesetzt.

## 6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Geräteräume, Geräteschuppen, Ställe für Kleintierhaltung u. Ä. dürfen höchstens 20cbm groß sein, um möglichst viel zusammenhängende Grünflächen zu gewährleisten; sie sind aus gestalterischen Gründen sinnvollerweise zusammen mit Garagen oder Carports als ein Bauwerk zu errichten. Ausnahmen in der Anordnung können bei Reihenhäusern mit Stellplätzen oder Carports zwischen Haus und öffentlicher Verkehrsfläche zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, werden als Ausnahmen zugelassen, da keine Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

## 6.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für die Einzelhäuser werden maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen, sofern auch die dann erforderlichen vier Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden; ist die zweite Wohnung eine Einliegerwohnung mit höchstens 50 qm Wohnfläche (der Hauptwohnung deutlich untergeordnet), wird nur ein Stellplatz gefordert. Für Doppel- und Reihenhäuser wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf eine Wohnung begrenzt.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um mit der Bebauung hinsichtlich Größe und Gestalt im städtebaulichen Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung zu bleiben, die gewünschte abnehmende Dichte und größere Offenheit zur freien Landschaft hin zu gewährleisten und eine weitere Versiegelung der Grundstücksflächen durch zusätzliche Stellplätze zu vermeiden.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen gilt nicht für die dreigeschossigen Gebäude mit Geschosswohnungen.

## 6.7 Grün- und Freiflächen

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl für die meisten Grundstücke unterhalb der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO bleiben größere Teile der privaten Grundstücke unbebaut und sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen (siehe 9.3). Dadurch wird der durchgrünte Charakter des Gebiets gewährleistet. Dies betrifft vor allem die Grundstücke am westlichen Rand, bei denen durch die Festlegung einer GRZ von 0,3 genügend Freifläche für die Eingrünung des Ortsrands verbleibt.

Dachbegrünungen bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen festgesetzt.

Die Grünflächen am südlichen Rand des Gebiets (Mauremer Weg) und am nördlichen Rand (Vorhaltefläche, Kinderspielplatz) werden als öffentliche Grünflächen ohne Pflanzbindung festgesetzt. Die südliche Grünfläche dient dem Schutz der angrenzenden Bebauung gegenüber der Holzgerlinger Straße, die nördliche wird nur zeitlich begrenzt als Kinderspielplatz genutzt, da sie im möglichen zweiten Bauabschnitt in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird.

Um im Planungsgebiet den Bedarf an Spielflächen für Kinder zu decken, werden am Hegnerweg (im östlichen Teil der großen Grünfläche) und am nördlichen Rand des Planungsgebiets Spielplätze ausgewiesen.

Die an der Westgrenze jedes Quartiers (mit Ausnahme des südlichen) festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot und Aufenthaltsflächen verstärken den durchgrünten Charakter, bieten Aussichtsmöglichkeiten und betonen den Bezug zur freien Landschaft.

Die Baumreihen entlang der Erschließungsstrasse und der Stichwege sind erforderlich, um den Straßenraum zu fassen und die Richtung der Straßen zu betonen. Die Lage der Grundstückszugänge, der Garagenzufahrten und öffentlichen Stellplätze ist bei der Anordnung der Bäume zu berücksichtigen.

Die große Grünfläche südlich des Hegnerwegs erhöht als grüne Mitte den Wohnwert des Gebiets in hohem Maße und bewahrt für die bestehende Bebauung am Ortsrand den Bezug zur Landschaft. Sie ist bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen und daher in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Dieser Bereich dient als Ausgleichsfläche für das gesamte Planungsgebiet (siehe Umweltbericht); er ist als Streuobstwiese auf einer artenreichen Wiese anzulegen. Um diese Fläche zu schützen, sind Spiel- und Freizeiteinrichtungen nicht zulässig. Auch während der Bauphase darf die Grünfläche in keiner Weise genutzt, belastet oder verändert werden.

Die vorhandenen Birnbäume am Hegnerweg als Bestandteil einer alten Birnbaumallee sind zu erhalten; durch Neupflanzungen von hochstämmigen Birnbäumen ist die Allee wiederherzustellen, um so den Weg in die freie Landschaft zu betonen und den Hegnerweg räumlich zu fassen.

## **6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** **hier: Lärm**

Für einige Doppelhäuser nördlich des Mauremer Wegs werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts laut Gutachten Stahl und Braunstein+Bernd GmbH vom 14.11.2008 überschritten. Dies betrifft für den Beurteilungspegel tags jeweils die ersten beiden am südlichen Stichweg liegenden und die ersten beiden an der Erschließungsstrasse liegenden Doppelhäuser, wobei die in der Südostecke des Planungsgebiets liegende Doppelhaushälfte noch höhere Werte aufweist; hier werden auch die Werte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten. Für den Beurteilungspegel nachts sind nur jeweils die ersten Häuser an Stichweg und Erschließungsstraße betroffen.

Daher sind bei den betroffenen Gebäuden die Grundrisse entsprechend auszubilden (keine schutzwürdigen Räume an der dem Lärm zugewandten Seite) und die Außenbauteile entsprechend den erforderlichen Schalldämm-Maßen auszubilden (z.B. Schallschutzfenster).

Die Fluglärmkontur (55dB(A)-Linie im FNP von 1998) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans; den geringsten Abstand weist sie an der Nordwestecke des räumlichen Geltungsbereichs mit ca. 15 – 35 m auf.

In der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2007 für den Flughafen Stuttgart liegt die Grenze des Berechnungspegels >50 – 55 dB(A) weit östlich des Gebiets des Bebauungsplans, etwa in der Ortsmitte von Schönaich. Der zu beplanende Bereich liegt also außerhalb der Lärmkontur >50 – 55 dB(A).

## 7. Altlasten

Soweit bekannt, befinden sich auf dem Gebiet des Bebauungsplans keine Altlasten. Auf die sich im gesamten Gebiet des Bebauungsplans in ca. 80cm Tiefe befindenden alten Drainageleitungen wird hingewiesen (siehe Textteil C 6.0).

## 8. Statistik (Stand 19.04.2011)

Bruttobauland :	11,70 ha		100,0%
Nettobauland :	8,07 ha	einschl. Vorhaltefläche und Gemeinbedarfsfläche	69,0%
Verkehrsfläche:	2,46 ha	einschl. Verkehrsgrün mit Baumquartieren	21,0%
Grünfläche :	1,17 ha	ohne Verkehrsgrün und Baumquartiere	10,0%

Wohneinheiten : ca. 286 (Stand 19.04.2011; bei jeweils einer Wohnung  
in den Einzelhäusern)

Einzelhäuser :	57	(jeweils nur eine Wohnungen pro Einzelhaus; ohne Einliegerwohnungen oder 2.Whg.)
Doppelhäuser :	120	
Reihenhäuser :	23	
Summe:	200	

Wohneinheiten in  
Geschoßbauten : ca. 86 (in Punkthäusern und Zeilenbauten)

Summe WE: 286

Wohneinheiten je Hektar:  $286/11,7 = 24,4$  WE/ha ( $286/10,5 = 27,2$  WE/ha)

Einwohner je Hektar

(Bruttowohndichte bei 2,1E/WE):  $601/11,7 = 51,4$  E/ha ( $601/10,5 = 57,2$  E/ha)  
(Bruttowohndichte bei 2,06 E/WE):  $589/11,7 = 50,3$  E/ha ( $589/10,5 = 56,1$  E/ha)

Private Stellplätze: 2,0Stp/WE:  $200 \times 2,0 = 400$  Stp (ohne 2. Whg.)  
1,5Stp/WE:  $86 \times 1,5 = 129$  Stp  
Summe 529 Stp  
§ 37 (1) LBO und § 74 (2) 2 LBO

Öffentliche Stellplätze: 91 (entspricht ca. 17% von 529)

## **9.0 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild des Wohngebiets zu gewährleisten, ist es erforderlich, für die gewählten Dachformen maximale Höhen festzusetzen. Durch die Festsetzung der Firstrichtung bei Sattel- und Pultdächern an den Stichwegen und der Erschließungsstraße wird die Richtung der Bebauungsstruktur unterstützt (siehe 5.3).

Um auf die vorhandene Bebauung am Ortsrand hinsichtlich Höhe, Bauform und Verschattung Rücksicht zu nehmen, werden in einigen Baufeldern am östlichen Rand des Planungsgebiets Satteldächer und die Firstrichtung festgesetzt.

Um die Zerklüftung der Dachflächen von Sattel- und Pultdächern aus gestalterischen Gründen zu verhindern, werden Einschränkungen für Gauben und Dacheinschnitte hinsichtlich Größe und Anordnung festgesetzt.

Um das überwiegend zweigeschossige Erscheinungsbild des Wohngebiets zu betonen, müssen zulässige Dachgeschosse bei Pult- und Flachdächern deutlich vom darunterliegenden Geschoss abgesetzt werden.

Um gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden und Doppelhäuser als Bautyp erkennbar zu gestalten, ist es erforderlich, für die beiden Hälften eines Doppelhauses zumindest bei der Fassade zur Straßenseite hin gleiche Gebäudeflucht und Wandhöhe sowie bei Sattel- und Pultdächern gleiche Dachneigung und Firstrichtung festzusetzen.

### **9.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen gem. § 2 (9) LBO sind gem. § 11 (4) in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig, weil sie das städtebauliche Erscheinungsbild eines Wohngebiets erheblich beeinträchtigen.

### **9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke als Grünflächen bzw. Gärten anzulegen sind, erfolgt aus gestalterischen und ökologischen Gründen. Durch möglichst viel Grünfläche soll das offene und grüne Erscheinungsbild des Wohngebiets betont werden und eine Verbindung vom bestehenden Ortsrand über das Wohngebiet zur freien Landschaft hergestellt werden. Diese Absicht wird auch durch die Baumreihen entlang der Stichwege unterstützt (siehe auch 5.7). Außerdem begünstigen große Grünflächen die Versickerung des Niederschlagswassers.

Um den offenen Charakter der Bebauung zu gewährleisten, ist es erforderlich, Einschränkungen für die Einfriedungen der privaten Grundstücke an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hinsichtlich Lage und Höhe festzusetzen.

#### **9.4 Beschränkung von Außenantennen**

Aus gestalterischen Gründen sind außenliegende Antennenanlagen nicht zulässig.

#### **9.5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind im Gebiet des Bebauungsplans aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

#### **9.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Der steigende Motorisierungsgrad führt zu einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen, dem der nach § 37 (1) LBO erforderliche eine Stellplatz pro Wohneinheit nicht mehr gerecht wird. Um den Bedarf der Bewohner an Stellplätzen zu decken, Störungen des Verkehrsablaufs und der Sicherheit zu vermeiden, das private Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen einzuschränken, und der Tatsache Rechnung zu tragen, dass viele Arbeitsplätze der Bewohner außerhalb von Schönaich liegen, außerdem Buslinien im Bebauungsplangebiet vorerst nicht geplant sind, ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung über 50qm bei Geschosswohnungen erforderlich.

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen können Stellplätze vor Garagen oder Carport als zweiter Stellplatz akzeptiert werden, wenn sie die ausreichende Größe aufweisen; die Entscheidung darüber bleibt der Baurechtsbehörde vorbehalten.

Durch die Festlegung der Wohneinheit als Bezugsgröße für die Stellplätze ist sichergestellt, dass bei zwei Wohneinheiten in einem Einzelhaus vier Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Für Einliegerwohnungen (max. 50qm Wohnfläche) ist ein Stellplatz ausreichend.

#### **9.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung von Zisternen ist erforderlich als Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes i.d. F. vom 01.01.1999. Das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen ist einer konventionellen Zisterne zuzuführen und kann für den privaten Gebrauch wie Gartenbewässerung, Toiletten-spülung, Wäsche waschen u.Ä. genutzt werden, um Trinkwasser zu sparen.

Anlagen: Pflanzliste 1  
Pflanzliste 2

### Pflanzliste 1

Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg LFU (Hrsg.): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Karlsruhe 2002.

Dt. Name	Wiss. Name	Pflanzqualität
<u>Bäume</u>		Herkunftsnachweis HG 7, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, mit Draht-ballierung (MDB),
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	StU 14-16
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	StU 14-16
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	StU 14-16
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	StU 14-16
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	StU 14-16
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	StU 14-16
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Mind. StU 12-14
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	StU 14-16
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	StU 14-16
Sal-Weide, Kätzchen-Weide	<i>Salix caprea</i>	
Vogelbeere, Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	StU 14-16
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	StU 14-16
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	StU 14-16
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	StU 14-16
<u>Sträucher</u>		Herkunftsnachweis HG 7, Strauch, mind. 5 Triebe, mind. Höhe 100-150 cm
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Coryllus avellana</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Pfaffenhütchen	<i>Eyonymus europaeus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	

Sal-Weide, Kätzchen-Weide	Salix caprea	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	

### Pflanzliste 2

Aufgrund der innerörtlichen Lage im Straßenraum und den dort zu erwartenden Standortbedingungen wird den Empfehlungen der GALK-Straßenbaumliste gefolgt.

Seitens des Naturschutzes wird empfohlen, möglichst die einheimischen Arten (oder Sorten von einheimischen Arten) zu verwenden. Nur bei zu erwartenden extremen oder engen Standorten auf die nichteinheimischen Arten und Sorten auszuweichen.

Quelle: Garten- und Amtsleiterkonferenz - Arbeitskreis Stadtbäume: Straßenbaumliste 2006.  
[http://www.galk.de/arbeitskreise/ak\\_stadtbaeume/akstb\\_strbaumliste.htm](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/akstb_strbaumliste.htm)

Dt. Name	Wiss. Name	Sorten	Bemerkung
<u>Bäume:</u> Alle StU14-16, mit Drahtballierung, Aufastung für Straßenraum bzw. während Entwicklungspflege für Wohnsiedlung aufasten			
Spitz-Ahorn	Acer platanoides		Einheimische Art
		'Allershausen'	
		'Apollo'	
Kegelförmiger Spitz-Ahorn		'Cleveland'	
Säulenförmiger Spitz-Ahorn		'Columnare'	
Dunkelgrüner Spitz-Ahorn		'Farlake's Green'	
Schmalsäulenförmiger Spitz-Ahorn		'Olmsted'	
Italienische Erle	Alnus cordata		
Späths Erle	Alnus spaethii		
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus	'Fastigiata'	Einheimische Art
Säulen-Hainbuche		'FransFontaine'	
Baumhasel	Corylus colurna		
Platane	Platanus acerifolia		Ggf. Zuwanderung von Krankheiten aus Richtung Schweiz zu befürchten
Gefüllt blühende	Prunus avium	'Plena'	

Vogelkirsche			
Gewöhnliche Birne, Wild-Birne, Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>		Birnengitterrost- und feuerbrandgefährdet, P.communis - einheimische Art
Birne Beech Hill	<i>Pyrus communis</i>	'Beech Hill'	
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>		
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>		Einheimische Art
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>		
Dichtkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	'Erecta'	Einheimische Art Honigtauabsonderung
		'Roelvo'	Honigtauabsonderung geringer als bei Sommer-Linde
Kegel-Linde	<i>Tilia flavescens</i>	'Glenleven'	
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>		
		'Brabant'	wenig Honigtauabsonderung