

Begründung vom 20.04.2017 / 17.11.2017 / 18.04.2018 / 22.10.2018 / 28.06.2019

Bebauungsplan Berg West I – 1. Änderung gemäß § 13a BauGB Gemarkung Ötlingen Planbereich Nr. 42.02/1

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan für Flurstück Nummer 1823, Gemarkung Ötlingen soll von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zu einer Wohnbaufläche geändert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden. Weiterhin wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 500 m westlich der Ortsmitte Ötlingens mit dem Ötlinger Rathaus.

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück Nummer 1823, Gemarkung Ötlingen mit einer Fläche von 639 m².

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt im Wohnbaugebiet Berg West im Südwesten Ötlingens. Der Geltungsbereich grenzt an drei Seiten an den Geh- und Radweg Ob den Bachäckern und an der Südwestseite an die Straße Zum hinteren Berg mit den Gebäuden Hausnummer 38 und 40. Die umgebende Bebauung gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Berg West I vom 29.06.1978. Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an zwei Grundstücke auf denen nur Doppelhäuser zulässig sind. Im Nordwesten, Nordosten und Südosten grenzt der Geltungsbereich an einen Gehweg. Im Anschluss daran befinden sich im Nordwesten zwei Doppelhauseinheiten, während im Südosten nur Einzelhäuser zulässig sind. Entlang der zum Flurstück Nummer 1823 führenden Stichstraße zum Hinteren Berg sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Errichtet wurden hier nur Doppelhäuser. Westlich der Umgebungsbebauung des Flurstücks Nummer 1823 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Berg West I schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Berg West II vom 03.04.1991 an, der auch Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen zulässt. Während beim Bebauungsplan Berg West I noch die Möglichkeit einer partiellen Selbstversorgung auf den Baugrundstücken, durch eine Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Gebäude in Verbindung mit der Zulassung von Kleintierställen, angestrebt wurde, ließ die im Geltungsbereich Berg West II geltende Baunutzungsverordnung von 1990 insbesondere die Errichtung von Kleintierställen in Allgemeinen Wohngebieten nicht zu.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Fläche wurde als Grünfläche (Spielplatz) hergestellt und weist im Westen 3 öffentliche Parkplätze auf.

2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Straße Zum hinteren Berg erschlossen. Die Erschließungsbeiträge sind abgegolten. Es entsteht jedoch eine Beitragspflicht für Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die Straße Zum hinteren Berg erfolgen.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Ein Baumbestand ist vorhanden.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nummer 1823; Gemarkung Ötlingen ist im Eigentum der Stadt.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet vor.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche mit einem Spielplatzsymbol dar. Auf die Darstellung von Spielplätzen innerhalb von Baugebieten wurde im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan "Berg West I", Planbereich Nummer 42.02 vom 19.06.1978, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht den Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der verträglichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück wohnbaulich nutzbar machen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 639 m² auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan wird eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bei einem solchen Vorhaben nicht. Innerhalb des Geltungsbereiches

sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraums

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) ermöglicht.

3.1.3 Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die Nachverdichtung im Gebiet verhindert die Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese" mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten.

3.1.4 Welche Alternative gibt es? Warum ist diese verworfen worden?

Auf Grundlage des Entwicklungskonzepts Spielplätze aus dem Jahr 2011 wurde das Flurstück Nr. 1823 als Standort für einen Spielplatz für die Altersgruppe 6 – 11 Jahre vorgesehen, der erhalten und aufgewertet werden soll. Auf dem benachbarten Flurstück Nr. 2229 sollte nach diesem Entwicklungskonzept ein Spielplatz für die Altersgruppe 0 – 5 eingerichtet werden. Es war beabsichtigt durch eine Vernetzung der beiden Teile einen zusammenhängenden beispielbaren Bereich für die beiden Altersgruppen 0 – 5 Jahre und 6 – 11 Jahre zu entwickeln. Ausgeführt wurde auf Flurstück Nr. 2229 ein Spielplatz für die Altersgruppe 6 – 11. Durch die bauliche Nutzung von Flurstück 1823 entfällt ein Angebot für die Altersgruppe 0 – 5 bei unverändertem Bedarf. Die ursprünglich geplante Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird dennoch nicht weiter verfolgt. Statt dessen soll das Ziel verfolgt werden, zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Der Schaffung von Wohnraum wird hier eine höhere Priorität eingeräumt. Bezüglich des weiterhin bestehenden Bedarfs für die Altersgruppe 0 – 5 Jahre wird im Nachgang Abhilfe geschaffen werden müssen, gegebenenfalls auch auf dem Flurstück Nr. 2229.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Im Geltungsbereich ist ein Spielplatzsymbol dargestellt.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans kann von einer Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden, da durch diese Änderung auf die Darstellung von Spielplätzen verzichtet wird.

4. Planinhalt

Der Planinhalt orientiert sich an der Umgebungsbebauung im Bestand. Da durch die Änderung der BauNVO 1990 die Flächen von Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten, die Flächen von Nebenanlagen und die Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen

sind, was beim Rechtsvorläufer noch nicht der Fall war, wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 angehoben.

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet. Im Rechtsvorläufer war für die Baugrundstücke bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16, 17, 18 BauNVO)

Das Maß wird über die Geschosshöhe zweigeschossig und die Grundflächenzahl 0,4 bestimmt. Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl wird die Änderung der BauNVO 1990 berücksichtigt. Ergänzend wird eine Traufhöhe von maximal 5,5 m und eine Firsthöhe von maximal 8,8 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung minimiert werden.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung des Rechtsvorläufers „Berg West I“, Planbereich Nr. 42.02, enthalten die nach der Baunutzungsverordnung von 1977 möglichen Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1977 und die Festsetzung von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO 1977. In der Begründung des Rechtsvorläufers wird zur Erfordernis der Planaufstellung erläutert, dass der Bebauungsplan der Unterbringung von Nebenerwerbssiedlern dient, die im Rahmen des deutsch-polnischen Vertrags in die Bundesrepublik Deutschland übergesiedelt sind. Eine gewisse Selbstversorgung wurde also für notwendig erachtet.

Heute ist eine Selbstversorgung nicht mehr erforderlich, insbesondere nicht bei der Neuausweisung innerstädtischen Wohnraums. Ohne das Erfordernis der Kleintierhaltung sowie der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung ist auch keine entsprechende Beschränkung der Anzahl der Wohnungen mehr erforderlich. Auf eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen wird daher verzichtet.

Dies steht nicht im Widerspruch zur Umgebungsbebauung. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bebauung ergibt sich eine Kubatur die unabhängig von der Anzahl der Wohnungen ist. Bei einer Grundfläche von 639 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich überschlägig eine Geschossfläche von 511 m². Nach Abzug von Treppenträumen und Wandflächen ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 383 m² unabhängig davon ob als Doppelhaus oder als Mehrfamilienhaus verwirklicht. Auf einem real geteilten Grundstück könnte ein Doppelhaus mit je zwei Wohnungen mit ca. 96 m² Wohnfläche entstehen, was bei einer Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Gebäude auch zulässig wäre. Wenn die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen entfällt, könnte z.B. ein Wohngebäude mit 6 Wohnungen mit je ca. 64 m² entstehen.

Für jede Wohnung muss nun der Stellplatznachweis erbracht werden. Da die Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche hier nur 10 m beträgt, können hier maximal 4 offene Stellplätze angelegt werden. Weitergehende Stellplatzanforderungen sind innerhalb des Baufensters nachzuweisen. Da wegen der Leitungsrechte auf dem Grundstück Tiefgaragenrampen kaum realisierbar sind, führt dies bei 6 Wohnungen zum Bau eines Parklifts mit beispielsweise 3 Ebenen und 2 Fahrzeugen pro Ebene. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ist auch ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen (§ 9 LBO). Es sind pro Wohnung zwei wettergeschützte Fahrradstellplätze herzustellen. Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen. Es müssen auch für jede Wohnung möglichst ebenerdig

zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen zur Verfügung stehen (§ 35 LBO). Daraus folgt, dass durch die Anforderungen der Landesbauordnung an den Geschosswohnungsbau bei zunehmender Anzahl der Wohnungen auch mehr Flächen entstehen, die nicht als Wohnraum verwendet werden können. Der Verzicht auf die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen führt daher nicht zwangsläufig zu einer größeren Anzahl von kleineren Wohnungen. Es ist von den Eigenschaften des Grundstücks abhängig, wie viele Wohnungen mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand errichtet werden können.

Insofern würde das nun zulässige Mehrfamilienhaus natürlich eine gewisse Änderung zur Umgebung darstellen. Das ist jedoch hinzunehmen, da diese Änderung nicht über die immer mit der Neubebauung einer bisher freien Fläche verbundenen Beeinträchtigung hinausgeht.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

4.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zwischen den Gebäuden zu gewährleisten.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze dargestellt. Flächen die mit einem Leitungsrecht belegt sind, können nicht überbaut werden.

4.2 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es werden Leitungsrechte zugunsten der Stadt Kirchheim unter Teck festgesetzt, da Wasserversorgungsleitungen an zwei Seiten des Flurstücks verlaufen. Die mit Leitungsrechten belegten Flächen dienen auch der Nutzung durch die Deutsche Telekom, der Netze BW und der Energie Kirchheim.

4.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können auch im Anschluss an die befahrbare Verkehrsfläche zugelassen werden.

4.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

4.6 Hinweise

Es wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck, sowie auf die gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes und des Denkmalschutzes hingewiesen.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Lage und Größe künftiger Baukörper neu geregelt. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich ist ein Baumbestand vorhanden. Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Die artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse ist Teil der Begründung.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Es handelt sich um eine weitestgehend bebaute Innerortslage. Die Qualität des Landschaftsbildes und die Eignung zur Erholungsnutzung sind gering.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Innerortslage definiert. Eine vorhandene Belastung durch die nördlich der bestehenden Wohnbebauung gelegenen Bahnanlagen ist anzunehmen. Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Belastung ähnlich bzw. ändert sich nur geringfügig.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Da diese Fläche erstmalig bebaut werden darf, ist mit einer veränderten Wirkung auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Durch die zusätzliche Wohnbaumöglichkeit wird die vorhandene Infrastruktur besser genutzt. Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch eine bauliche Nutzung wird vermieden.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Es wird von maximal 6 weiteren Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegangen. Die mittlere Anzahl der Bewohner pro Wohnung beträgt 2,1. Pro Bewohner werden im Durchschnitt 3,1 Wege pro Tag zurück gelegt. Unter der Bedingung, dass alle Wege mit Kraftfahrzeugen zurückgelegt werden, werden maximal 39 bis 40 Fahrten durch die zusätzliche Bebauung verursacht. Da entlang der Stichstraße zum hinteren Berg zwölf Wohnungen vorhanden sind, für die eine gleichgroße Anzahl der zurückgelegten Wege pro Tag anzunehmen ist, kann eine Verdopplung der Verkehrsmenge bei der eine wahrnehmbare Zunahme des Verkehrslärms um 3 dB(A) entstehen würde, ausgeschlossen werden.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen werden bei einem Verkauf durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Leitungsträger gesichert.

6.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet 639 m²

Geltungsbereich 639 m²

7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform und –neigung leiten sich von den umliegenden Gebäuden ab. Wie beim Rechtsvorläufer, der die Entwicklung der umgebenden Bebauung geregelt hat, wird als Dachform das Satteldach und für zweigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 30° festgesetzt. Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig. Damit wird die Höhenentwicklung der Dächer an die Umgebungsbebauung angepasst.

Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in, roter oder rotbrauner Farbe einzudecken, um eine einheitliches Stadtbild des Quartiers zu gewährleisten.

Dachaufbauten sind nur als Spitz-, Flach- und Rundgauben in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Breite zulässig. Die Höhe ist auf 1,50 m beschränkt. SchlepPGAuben sind unzulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen, der Abstand dieser Anlagen von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m messen, vom First und der Traufe ist jeweils ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Mindestabstand zwischen den Gauben 1,5 m. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nebeneinander auf einer Dachseite unzulässig.

Die Anforderungen (u.a. Breite, Höhe, Lage im Dach) an Dachaufbauten und Gauben sind so gewählt, dass sie die ursprüngliche Dachform und –neigung nicht beeinträchtigen. Die Länge von Dachaufbauten ist auf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt, um klar strukturierte Gebäude zu ermöglichen.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachhaut und identischer Dacheindeckung auszuführen, um den Zusammenhang erkennen zu lassen.

Dachanteile der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen mit einer Neigung unter 15° und einer Grundfläche größer 7,5 m² - mit Ausnahme der als Dachterrasse genutzten Bereiche – sind zu begrünen, um die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

7.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser sind einheitlich und ohne Versatz zu gestalten, um eine klare Struktur zu erhalten.

Offene Stellplätze sind aus ökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen.

7.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als heimische Hecken oder eingewachsene Drahtzäune bis zu 0,8 m Höhe zulässig, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten. Mit Einfriedungen und der Außenkante von Hecken muss ein Abstand von mindestens 0,25 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden, um eine Einengung des Verkehrsraums auszuschließen. Einfriedungen auf den mit Leitungsrecht

gesicherten Flächen sind unzulässig um eine Beschädigung der Leitungen auszuschließen und um die Zugänglichkeit des Hydranten zu gewährleisten.

7.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten. Es ist ein Retentionsvolumen von 30l / m² versiegelter Fläche erforderlich.

8. Gutachten

Das folgende Gutachten wurden für das Bebauungsplanverfahren erstellt und wird Bestandteil der Begründung:

- Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse - Umweltbeauftragter Wolf Rühle, Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck vom 27.10.2017

9. Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird daher gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.12.2017 bis zum 31.01.2018 durchgeführt. Die Auslegungsfrist wurde wegen der Feiertage verlängert.

Da nach der öffentlichen Auslegung auf die Festsetzung „Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ verzichtet wurde, wird ein ergänzendes Verfahren mit der Beantragung eines erneuten Auslegungsbeschlusses durchgeführt, um der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zu geben, Stellungnahmen zu dieser Änderung abzugeben.

Die erneute Öffentliche Auslegung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen des ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB wurde in der Zeit vom 03.12.2018 bis zum 18.01.2019 durchgeführt.