

# Bebauungsplan „Freiherr-von-Speth-Straße“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

*A. Begründung zum Bebauungsplan*

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan*

Anm.: Die Begründung zum Bebauungsplan ist noch unvollständig. Sie wird noch im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Anerkannt,  
Untermarchtal, den

.....  
Ritzler, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu  
Riedlingen, den 28.04.2020

F U N K  
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen  
Telefon: 07371/1800-0 – Fax: 1800-10

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A.</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
1.	Ziel und Zweck der Planung .....	<b>3</b>
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung .....	<b>4</b>
3.	Umweltbelange.....	<b>6</b>
4.	Verkehrliche Erschließung .....	<b>7</b>
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- , Gas- und Stromversorgung .....	<b>8</b>
6.	Geologie .....	<b>9</b>
7.	Bodenordnung .....	<b>10</b>
8.	Städtebauliche Daten .....	<b>10</b>
<b>B.</b>	<b>Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan</b>	<b>11</b>

**Anlage 1:** „Relevanzprüfung“ vom 20.04.2020  
Josef Grom, Büro für Landschaftsökologie

## *A. Begründung zum Bebauungsplan*

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Untermarchtal benötigt zur weiteren Entwicklung, wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. In Untermarchtal besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die bisherigen Baugrundstücke sind nahezu alle verkauft und auch bereits bebaut. Es gibt bereits mehrere Anfragen von Bauwilligen nach Baugrund.

Der Gemeinderat hat deshalb am 19.11.2019 beschlossen am südlichen Rand von Untermarchtal den Bebauungsplan „Freiherr-von-Speth-Straße“ mit ca. 1,4 ha aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 3.900 m<sup>2</sup> und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan bindet im Westen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile und im Osten an den Wohnpark des Pflegeheimes „Maria Hilf“ des Klosters der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul an. Der Bebauungsplan steht somit im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen in Untermarchtal. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist somit zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durch den Bebauungsplan können 13 Wohnbauplätze ausgewiesen werden.

Die Gemeinde ist um eine Innenentwicklung (Nachverdichtung) bemüht. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Baulücke zwischen dem Ortsrand von Untermarchtal und der außerhalb des Ortes liegenden Bebauung des Wohnparks „Maria Hilf“. Andere, innerörtliche Flächen in geeigneter Größe sind in Untermarchtal nicht vorhanden. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan eine innerörtliche leerstehende landwirtschaftliche Hofstelle einer neuen Nutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan wird nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der östliche Teil Bebauungsplans ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft und der westliche Teil des Bebauungsplans entlang der „Freiherr-von-Speth-Straße“ ist im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Untermarchtal ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung**

Der Planbereich liegt am südlichen Rand von Untermarchtal und reicht von der „Freiherr-von-Speth-Straße“ im Westen bis zu den Außenanlagen des Wohnparks „Maria Hilf“ im Osten.

Der westliche Planbereich umfasst die landwirtschaftliche Hofstelle entlang der „Freiherr-von-Speth-Straße“ (K 7347). Auch wird der bestehende, sehr schmale, z. T. unter 1m breite Gehweg entlang der K 7347 in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Im mittleren und östlichen Planbereich liegt die vom Kloster gartenbaulich genutzte, relativ ebene Teilfläche des Flst. 163. Daran nördlich schließt sich die z. T. mit bis zu 20% nach Norden hängende landwirtschaftlich genutzte Wiese (Fettwiese) des Flst. 159 an. Die zur Wiese gehörende landwirtschaftliche dazugehörige Hofstelle (Freiherr-von-Speth-Straße Nr. 7) ist leerstehend.

Im Nordwesten grenzen an den Planbereich Wohnbaugrundstücke an. Direkt am nördlichen Rand des Planbereichs fällt das Gelände steil, z. T. durch Felswände auch senkrecht ab. Im Norden liegen eine ehemalige Schreinerei und eine Gärtnerei des Klosters Untermarchtal. Der mittlere und nordöstliche Steilhangbereich ist bewaldet. Der Hangwald ist ein kartiertes Waldbiotop (Biotop-Nr. 277234257513). Unterhalb des Felsabsturzes führt ein privater Fußweg des Klosters von der Klostergärtnerei bis nach oben zum Wohnpark „Maria Hilf“.

Im Osten grenzen die Grün- und Verkehrsflächen des Wohnparks „Maria Hilf“ an den Planbereich. Im Süden wird die Zufahrt zum Wohnpark einschließlich des Anschlusses an die K 7347 in den Geltungsbereich mit aufgenommen. An diese vorhandene Zufahrt wird das geplante Baugebiet verkehrlich angebunden.

Der gesamte Höhenunterschied vom südöstlichen Planbereich bis zum nordwestlichen Planbereich beträgt ca. 11 m.

Die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle an der „Freiherr-von-Speth-Straße“ wird mit überplant, die Gebäude werden abgebrochen, die Flächen werden neu geordnet und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Neben einem Verkauf von Bauplätzen durch die Gemeinde Untermarchtal wird auch im oberen Planbereich ein Teil der Bauplätze durch das Kloster selbst vermarktet.

Durch den Bebauungsplan können insgesamt 13 Wohnbauplätze ausgewiesen werden.

Die Bauplatzgrößen betragen zwischen ca. 590 m<sup>2</sup> und ca. 910 m<sup>2</sup>. Die relativ großen Bauplätze im nördlichen Randbereich sind durch den erforderlichen Waldabstand nur eingeschränkt baulich nutzbar. Die Breite des mit einem Hauptgebäude nutzbaren Baufensters beträgt hier teilweise nur 19 m. Die durchschnittliche Bauplatzgröße im Baugebiet liegt bei ca. 740 m<sup>2</sup>. Sie entwickelt sich aus dem teilweise stark geneigten nordexponierten Gelän-

de, den erforderlichen großen Gartenflächen der nördlichen Bauplatzreihe, den sich teilweise durch die vorhandenen äußeren Einflüsse ergebenden schwierigen Grundstückszuschnitten und aus dem Bedarf im ländlich geprägten Untermarchtal.

Mittelfristig ist die Erweiterung der baulichen Entwicklung von Untermarchtal in Richtung Südwesten, westlich von der Freiherr-von-Speth-Straße, vorgesehen.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden alle ausgeschlossen.

Es wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Dabei ist zu beachten, dass im nördlichen Bereich des Baugebietes durch das hier stark hängende Gelände von der Talseite aus optisch die Wirkung einer III-geschossigen Bebauung entstehen kann.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt.

Die maximale Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Durch die bei einer II-geschossigen Bebauung im Verhältnis zur Grundflächenzahl reduzierte Geschossflächenzahl wird erreicht, dass zweigeschossige Bebauungen kleinere Grundflächen aufweisen müssen und somit zweigeschossige Bebauungen in ihrem Gesamtvolumen nicht zu groß werden.

Als maximal Gebäudehöhe werden 8,0 m zugelassen. Es sind dabei bei geringer Dachneigung auch II-geschossige „Toskanahäuser“ möglich.

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an der geplanten Straßenhöhe oder alternativ an einer vorhandenen Geländehöhe beim Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Da die Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind, sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden sind pro Einzelhaus max. drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt.

Zum dem am Nordrand des Planbereiches vorhandenen Wald wird der Regelabstand für Wohngebäude nach LBO § 4 (3) von 30 m auf 25 m verringert. Dies ist dem abfallenden Gelände und der nicht in Hauptwindrichtung liegenden Bebauung geschuldet und in der Tatsache begründet dass die Bewirtschaftung der Waldflächen durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird sowie Schadensereignisse vor Ort höchst unwahrscheinlich sind.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen sind mit Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Durch die Hangneigung ist bei Grenzgaragen, die auf abfallendem Gelände errichtet werden und wenn die EFH-Höhe anhand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche gewählt wird, die zulässigen Wandhöhen und Wandflächen nach § 6 LBO nicht ausreichend. Eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Wandfläche bis zu einer Höchstgrenze von 37 m<sup>2</sup> Wandfläche wird deshalb ermöglicht.

Zu- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken sollen nicht über die privaten Flächen des Wohnparks „Maria Hilf“ und nicht in Richtung Abstandsgrünfläche Wald und über deren Pflegezufahrt erfolgen. Es wird deshalb für diesen Bereich ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt.

In zunehmendem Maße werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist deshalb nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

Im nördlichen Planbereich wird ein großflächiger öffentlicher Grünbereich mit 15 m Breite festgelegt. Dieser dient zum Schutz des Waldbiotops, zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Naherholung.

### **3. Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt. Durch das Vorhaben geht Lebensraum für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt verloren. Bei den durch die geplante Versiegelung betroffenen Böden handelt es sich im Südosten (ca. 1/3 der Fläche) um Böden mit mittlerer bis hoher Fruchtbarkeit und bei den Böden auf der restlichen Planfläche um Böden mit mittlerer Fruchtbarkeit. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung deshalb einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Eingriff in die Schutzgut Boden und in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden. Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Durch das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sind Eingriffe zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Durch das Fachbüro „Josef Grom –Büro für Landschaftsökologie“ wurde 15.04.2020 eine Relevanzbegehung durchgeführt. Danach sind vertiefende Untersuchungen zu Gebäudebrütern, Fledermäusen und zu Zauneidechsen erforderlich. Das Ergebnis der Relevanzprüfung ist den Unterlagen beigelegt.

Unterhalb des Planbereiches im Donautal ca. 80 m nordöstlich der geplanten Bebauung liegen die Auwiesen der Donau. Die Flächen sind als FFH-Gebiet „Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen“, als Vogelschutzgebiet „Täler der mittleren Flächenalb“ und als Naturschutzgebiet „Flusslandschaft Donauwiesen zwischen Zwiefaltendorf und Munderkingen“ geschützt. Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das FFH-Gebiet, das Vogelschutzgebiet und das Naturschutzgebiet und auf deren Arten und Lebensraumtypen sind auf Grund der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung des FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebietes sind nicht gegeben.

Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt das kartierte Waldbiotop „Waldbestand N Kurhaus Untermarchtal“ (Biotopnummer 277234257513). Es handelt sich dabei um einen Waldbestand mit schützenswerten Pflanzen und natürlichen offenen Felsbildungen. Zu dem Biotop wird mit den geplanten Baugrundstücken ein Abstand von 15 m eingehalten. Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorrücken der geplanten Bebauung sind deshalb nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete (Offenlandbiotope, Biotopverbundsysteme, FFH-Mähwiesen, Landschaftsschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) sind im weiteren Umgriff keine vorhanden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die Planfläche ist durch die vorhandene Bebauung im Westen und Osten bereits vorbelastet.

Relevante gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe mit Immissionen sind in der unmittelbaren Umgebung keine vorhanden.

Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist. Auch sind im Umfeld des Bebauungsplanes durch Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

#### **4. Verkehrliche Erschließung**

Der Gemeinderat hat im Zuge der Vorplanung mehrere Erschließungsalternativen mit anderen Straßenführungen, auch mit geplanten Sackgassen für das Baugebiet geprüft und sich nach Abwägung für die vorliegende Lösung entschieden.

Das Baugebiet wird über die vorhandene Zufahrt zum Wohnpark „Maria Hilf“ an das überörtliche Straßennetz (K 7347) angeschlossen. An diese Zufahrt wird die innere Erschließungsstraße des Baugebiets angebunden. Die innere Erschließungsstraße wird ohne Gehweg ausgebildet. Die Verkehrsflächen sind gemischte Verkehrsflächen. Die Straße besitzt eine lichte Breite von 5,5 m, ausreichend für einen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw und für eine Vorbeifahrt von einem Lkw an einem haltenden Lkw. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig.

Für die westliche Bauplatzreihe ist, zusätzlich zum Anschluss an die innere Erschließungsstraße, auch ein Anschluss an die „Freiherr von Speth-Straße“ bzw. an die Zufahrt zum Wohnpark „Maria Hilf“ möglich.

Entlang der „Freiherr von Speth-Straße“ wird ein innerhalb des Planbereiches ein geplanter 1,5 m breiter Gehweg ausgewiesen. Eine langfristige Fortführung der geplanten Gehwegbreite in Richtung Ortsmitte ist angedacht. Sie ist aber durch vorhandene Gebäude und aus Grunderwerbsgründen derzeit nicht möglich. Auch an der vorhandenen Zufahrt zum Wohnpark „Maria Hilf“ wird innerhalb des Planbereiches der Gehweg auf 1,5 m verbreitert.

Im Nordwesten wird das Baugebiet fußläufig an die „Freiherr von Speth-Straße“ angeschlossen. Zur Pflege der nördlichen Grünfläche und zur Bewirtschaftung des nördlichen Waldes ist eine Pflegezufahrt vorgesehen. Die fußläufige Verbindung zum östlich vorbeiführenden privaten Fußweg des Klosters von der Klostersgärtnerei zum Wohnpark „Maria Hilf“ ist gegeben. Die Verbindung wird aber nicht als Weg ausgebaut.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

## **5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung**

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem. Der Anschluss der Bauflächen an den öffentlichen Regenwasser- und den Schmutzwasserkanal erfolgt über die inneren Erschließungsstraße des Baugebietes. Ein Anschluss der westlichen Bauplatzreihe an den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Freiherr von Speth-Straße“ ist wegen dessen geringeren Leistungsfähigkeit (DN 300 und DN 400) nicht möglich. Eine Retention des Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes wird nicht vorgenommen. Die Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle werden aus dem Baugebiet nach Norden abgeführt und im Nordwesten in einer Lücke der vorhandenen Felswand nach unten ins Donautal abgeleitet. Von hier aus werden sie weiter nach Norden in Richtung des Abwasserpumpwerkes des AZVs Munderkingen weitergeführt. Das Regenwasser wird im Bereich des Abwasserpumpwerkes in die Donau eingeleitet. Das Schmutzwasser wird an den dortigen Schmutzwasserkanal bzw. an das Abwasserpumpwerk angeschlossen und der Kläranlage Munderkingen zugeführt.



Für die geplanten 13 Bauplätze sind relativ hohe Aufwendungen zur Beseitigung des Niederschlags- und Abwassers notwendig. Bei einer mittelfristig vorgesehenen Erweiterung der Bebauung in Richtung Südwesten, westlich der Freiherr-von-Speth-Straße, ist eine Mitnutzung der Abwasserleitungen angedacht. Die Planung der Abwasserbeseitigung für den Planbereich erfolgt deshalb unter Einbeziehung einer südwestlichen Erweiterung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Netz (DN 150) in der Zufahrt zum Wohnpark „Maria Hilf“. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

In der „Freiherr-von-Speth-Straße“ verläuft eine Gasleitung. Eine Gasversorgung des Baugebietes durch Erdgas Südwest wird angestrebt.

Innerhalb des Planbereiches verlaufen Frei- und Erdleitung der Netze BW. Diese müssen teilweise um verlegt werden. Die Stromversorgung im Baugebiet erfolgt durch die Netze BW.

Die Breitbandversorgung des Baugebietes wird im Zuge der Baugebieterschließung angestrebt.

In der näheren Umgebung des Planbereiches ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes denkbar. Die Umsetzungsmöglichkeit wird parallel zum Verfahren geprüft. Dadurch wäre auch eine Zuführung von Nahwärme in das Baugebiet möglich. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird eine Nutzungsempfehlung zur Nahwärme aufgenommen, wenn ein solches Vorgehen möglich wird.

## **6. Geologie**

Im Plangebiet stehen nach der geologischen Karte im Südosten die unteres Süßwassermolasse und im Nordwesten Mergelsteinformationen an.

Nach der offiziellen Bodenkarte treten im Südosten verschiedene Braunerde-Bodentypen und Nordwesten die Braunerde-Pararendzina und die Pararendzina als vorherrschende Bodentypen auf.

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird noch ein geologisches Gutachten eingeholt. Dieses ist dann bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

## **7. Bodenordnung**

Die betroffene Teilfläche des Flst. 1485 Freiherr-von-Speth-Straße (K 7347) befindet sich im Eigentum des Alb-Donau-Kreises.

Die betroffenen Teilfläche des Flst. 139/1 Weg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Untermarchtal. Ein Erwerb der betroffenen Teilfläche des Flurstückes 159 ist durch die Gemeinde vorgesehen.

Die betroffene Teilfläche der Flurstücke 163 befindet sich im Eigentum des Klosters Untermarchtal.

## 8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	13.790 m <sup>2</sup>	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet – ca.:	9.640 m <sup>2</sup>	=	70 %
Öffentliche Grünfläche (Abstandgrün zu Wald) - ca.	1.890 m <sup>2</sup>	=	14 %
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) – ca.:	90 m <sup>2</sup>	=	1 %
Verkehrsfläche (Straße) – ca.:	1.710 m <sup>2</sup>	=	12 %
Verkehrsfläche (Fußweg / Pflweg / Gehweg)– ca.	460 m <sup>2</sup>	=	3 %
13	Durchschnittliche Bauplatzgröße : Bauplatze Allgemeines Wohngebiet		ca. 740 m <sup>2</sup> (Anm.: Teile der Grundstücksflächen sind durch Waldabstand nur als Gartenflächen nutzbar.)
13	Einzelhäuser	x 2,0 Wohneinheiten	= 26 Wohneinheiten
26	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	= 65 Geplante Einwohner

## ***B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan***

Durch die exponierte Lage des Baugebietes und aus allgemeinen baugestalterischen Gründen werden reflektierende Fassaden ausgeschlossen.

Durch die gute Einsehbarkeit des Geländes und aus gestalterischer Absicht werden die Dachform, die Dachneigung und die Dachfarbe festgesetzt. Flachdächer sind beim Hauptgebäude unzulässig. Bei den Dachfarben sind nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen. Zum Schutz von Gewässern durch die von Dachflächen ausgehenden Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Metallabdeckung getroffen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen werden die Art und die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen und privaten Flächen geregelt. Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäunen ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige toten Einfriedungen festgelegt. Bei Art der Einfriedung gegenüber öffentlichen Flächen und privaten Nachbargrundstücken werden Stacheldraht und Elektrozaune ausgeschlossen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Vorschriften zu den Werbeanlagen getroffen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken getroffen. Um unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen entlang den Grundstücksgrenzen zu vermeiden werden die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen hier beschränkt. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen und Auffüllungen und auch Stützmauern zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind aber Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken über Böschungen abfangen.

In Untermarchtal besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Es sind deshalb mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.