

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	2
3	Beschreibung des Plangebietes.....	5
4	Erschliessung / Ver- und Entsorgung.....	6
5	Gutachten und Untersuchungen	7
6	Bauliches Konzept.....	8
7	Umweltbericht.....	10
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
9	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.....	13
10	Flächenbilanz	13
11	Bodenordnung / Folgeverfahren	14

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Nach der Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung 2019/2020 der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern war davon auszugehen, dass trotz der geplanten Erweiterung des Kindergartens St. Vinzenz der Bedarf an Kindergartenplätzen mit den momentan vorhandenen Einrichtungen nicht abgedeckt werden kann.

So wurde am 20.11.2018 der Standortbeschluss für den Bau des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße gefasst. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Kitaplätzen soll durch den Neubau der 8-gruppigen Kindertagesstätte der erhöhte Bedarf gedeckt werden. Der Neubau wurde in einem nicht offenen Realisierungswettbewerb entschieden.

Das Grundstück liegt nördlich der evangelischen Kirche, sehr zentral und eignet sich hinsichtlich des Zuschnittes, der Topographie und des städtebaulichen Umfeldes für eine Bebauung als Kinderhaus. Erschlossen wird der Standort über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Die Lage am Bach im Grünen ist reizvoll und in die Nutzung integrierbar. Die erforderlichen Außenanlagen für ein zweigeschossiges Kinderhaus können abgebildet werden.

In einem vorgelagerten Wettbewerb wurde der Beitrag von MGF Architekten zur Realisierung ausgewählt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Kinderhaus Waagenbachau“ besteht bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Friedhofserweiterung II“ (i.K.g. 03.05.1971). Das geplante Vorhaben ist mit den

bisher bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht umsetzbar, sodass hier ein neuer Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden muss.

Da die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für eine Friedhofserweiterung (öffentliche Grünfläche) vorgesehen ist, lässt sich der aufzustellende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Das Entwicklungsgebot ist somit nicht eingehalten, sodass der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich im Parallelverfahren geändert wird.

Zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern den Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 27.07.2021 gefasst.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Kinderhaus Waagenbachaue“ hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern den Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 27.07.2021 gefasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

2 EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Regionale Einbindung

Übergeordnete Planwerke sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 und der Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009.

Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 gehört die Gemeinde Neuhausen a.d.F. zum Landkreis Esslingen und liegt innerhalb des Verdichtungsraumes der Region Stuttgart im Mittelbereich Esslingen. Neuhausen a.d.F. liegt nicht im Bereich landesplanerischer Entwicklungsachsen.

Regionalplan

Im Regionalplan Verband Stuttgart, Satzungsbeschluss von 22.07.2009, ist die Gemeinde Neuhausen a.d.F. als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ ausgewiesen. Neuhausen liegt innerhalb der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.d.F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck.

Als Begründung zur regionalen Entwicklungsachse wird u.a. folgendes aufgeführt:
„(...) Für die Gemeinde Neuhausen a.d.F. ist darauf hinzuweisen, dass sie zwar in die regionale Entwicklungsachse aufgenommen wurde - aber nicht als Siedlungsbereich dargestellt ist. Sie ist vielmehr als Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung (nach PS 2.4.2 Z) festgelegt und kann erst nach Realisierung entsprechender Schienen-Personenverkehrsmittel als Siedlungsbereich behandelt werden. (...)“
(Textteil des Regionalplans S. 35).

Die festgelegte Trasse für Schienenverkehr ist bereits durchgeplant und verläuft weiter südlich, sodass hier kein regionalplanerischer Zielkonflikt besteht.

Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ bzw. sonstige Fläche gekennzeichnet. Um das Plangebiet herum schließt ebenfalls „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ an.

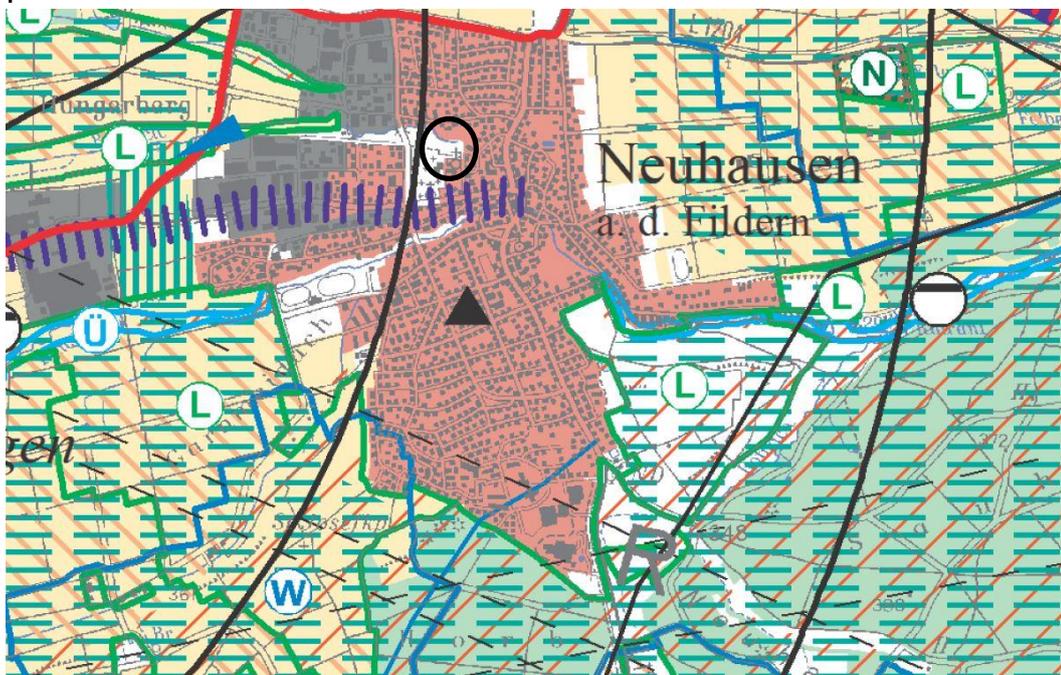


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Darstellung des Planbereichs (schwarze Umrandung)

Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche für die Erweiterung des Friedhofes dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach nicht gegeben und erfordert ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, das am 27.07.2021 eingeleitet wurde. Die Fläche wird zukünftig entsprechend der Planung als Gemeinbedarfsfläche mit dem Nutzungszweck Kindergarten / Kinderhaus dargestellt.

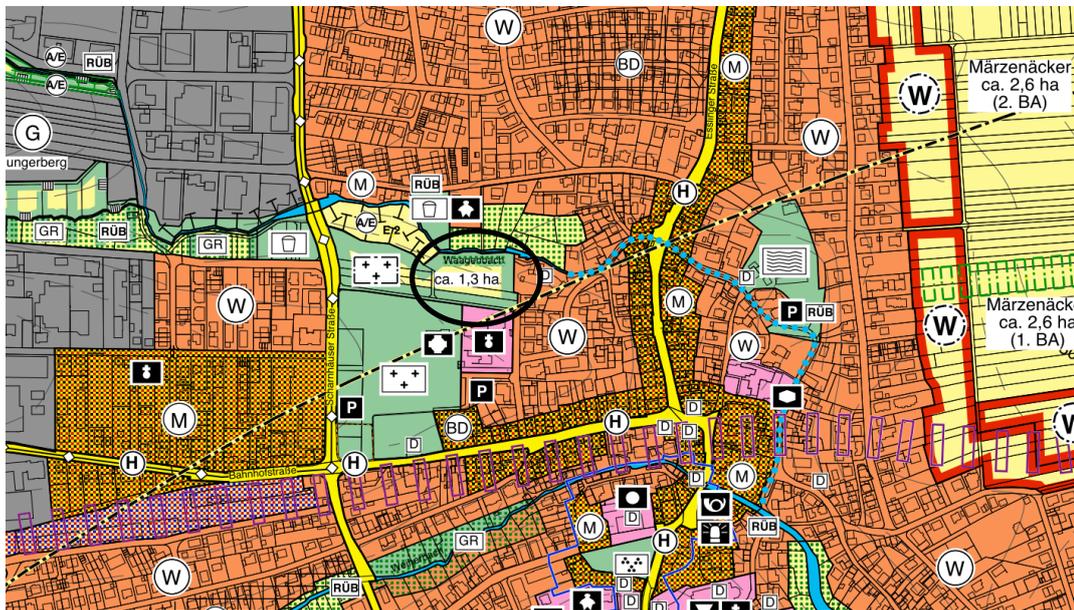


Abbildung 2: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, mit Darstellung des Geltungsbereichs (blaue Umrandung)

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedhofserweiterung II“ (i.K.g. 03.05.1971). Der südwestliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist als Fläche für „Friedhofserweiterung“ festgesetzt, der nördliche und der östliche Teilbereich als Fläche für „Friedhof – Grünfläche“. Ein Kindergarten / Kinderhaus ist auf dieser Grundlage nicht umsetzbar, sodass für das aktuelle Vorhaben eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten / Kinderhaus nach § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB festgesetzt wird.

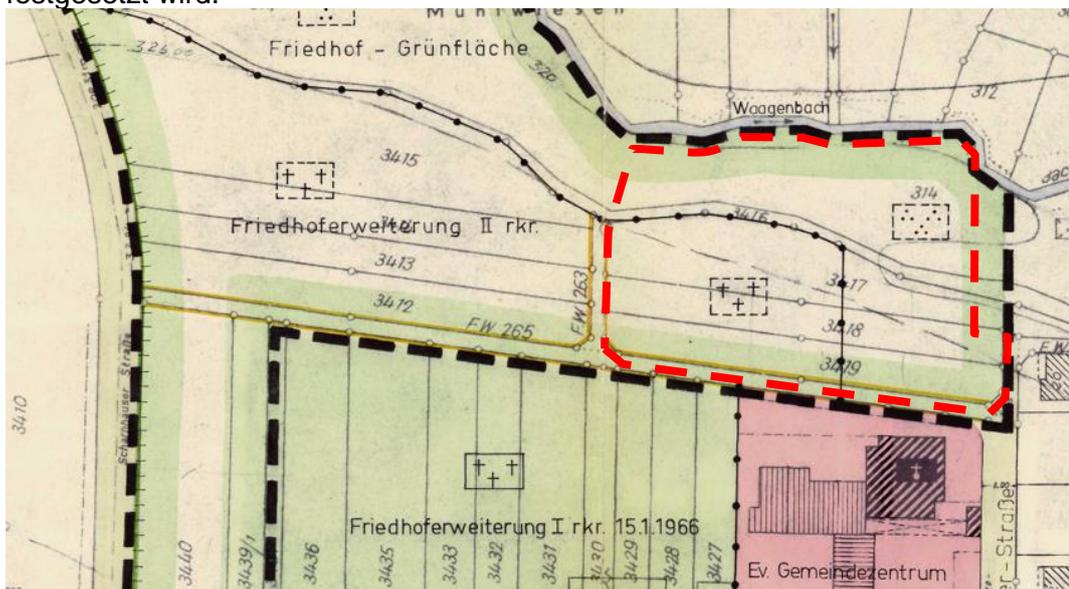


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Friedhofserweiterung II“ (schwarze Umrandung), mit Darstellung des aktuellen Geltungsbereichs (rote Umrandung)

Pietätsabstand zum Friedhof

Gemäß § 8 des Bestattungsgesetzes ist bei der Errichtung von Gebäuden, die keinen Friedhofszwecken dienen, ein Abstand von 10 Metern zu Friedhöfen einzuhalten. Dies soll die Ruhe und die Würde des Friedhofs wahren. Durch die architektonische Anordnung des Gebäudes sowie der Tatsache, dass die Freianlagen im Norden des geplanten Gebäudes angeordnet werden, bestehen in dieser Hinsicht keine Konflikte, die Ruhe und Würde des Friedhofs einschränken würden.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern gehört zur Metropolregion Stuttgart und liegt im Landkreis Esslingen. Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt in ca. 15 km Entfernung zu Neuhausen a.d.F. und Esslingen in ca. 10 km Entfernung.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde sehr gut sowohl an das örtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Neuhausen a.d.F. verfügt über zwei Autobahnanschlüsse an die Autobahn A8 (Richtung München / Stuttgart). Der Flughafen Stuttgart ist über die A8 unmittelbar erreichbar. Die S-Bahn, die bislang noch in Filderstadt-Bernhausen endet, wird bis nach Neuhausen verlängert.

Bestehende Nutzung - außerhalb

Das Plangebiet befindet sich südlich und westlich von Wohngebieten. Im Süden schließt der Friedhof Neuhausen mit der Christuskirche an die Dietrich-Bonhoeffer-Straße an. Im Westen befindet sich eine Wiesenfläche. Nördlich an den direkt an das Plangebiet angrenzenden Waagenbach befindet sich die Kindertagesstätte St. Vinzenz.

Die Baukubatur der kleinteiligen Wohngebäude ist zumeist ein bis zweigeschossig. Größere Gebäude sind die Christuskirche und die Aussegnungshalle im Süden, das ehemalige Mühlengebäude (heute Wohngebäude) im Osten sowie die KiTa im Norden.



Abbildung 4: Luftbild mit Plangebiet, rot umrandet (Quelle: Bilder © 2024 Google, Kartendaten © 2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

Bestehende Nutzung - innerhalb

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Wiese mit Fußwegen.

Schutzgebiete und Hochwasser

Im Gebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Der nördliche Teilbereich, welcher topografisch zum Waagenbach abfällt, befindet sich teilweise in einer Überflutungsfläche des HQ100.

Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,6 ha.

4 ERSCHLISSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße an die Bahnhofstraße angebunden, über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße und die Waagenbachstraße ist das Plangebiet an die L1202 angebunden.

Das Ortszentrum ist per PKW und Fahrrad in ca. 2 Minuten erreichbar, zu Fuß in ca. 7 Minuten. Bushaltestellen mit Verbindungen nach Esslingen und Bernhausen Bahnhof sind in 4 Minuten erreichbar. Die zukünftige S-Bahn-Station befindet sich in ca. 600 m Entfernung (ca. 6 Minuten Fußweg).

Die technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) erfolgt über den Bestand.

5 GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) BBP „Kindergarten D.-Bonhoeffer-Straße“

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) BBP „Kindergarten D.-Bonhoeffer-Straße“ Gemeinde Neuhausen a. d. F. von den Büros StadtLandFluss, Nürtingen und Büro für Natur- und Artenschutz Kirschner, Köngen vom 15.10.2019 wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen untersucht. Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten konnten ausgeschlossen werden.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Brutpaar der Vogelart Buchfink betroffen. Bei Durchführung von Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten sind Verletzungen und Tötungen vermeidbar.

Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind nicht betroffen. Die Zwergfledermaus nutzt das Plangebiet als Jagdgebiet, die Bartfledermaus jagt vorwiegend im Nord-Osten des Planungsgebietes. Durch eine Vermeidung von Lichtemissionen im Norden des Plangebietes sowie geeignete Beleuchtungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen vermieden.

Zauneidechsen wurden nicht nachgewiesen und sind somit nicht betroffen.

Da das Gutachten mehr als fünf Jahre alt ist, wird dieses im weiteren Verfahrensverlauf plausibilisiert.

Geologisches Gutachten zum BV „Baugebieterschließung nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“

Auf das Geologische Gutachten zum BV „Baugebieterschließung nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“, in 73765 Neuhausen a. d. F. durch Dr. Alexander Szichta – Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Neuhausen a.d.F. vom 23.05.2022 sowie dem Nachtrag hierzu vom 05.12.2023 wird verwiesen. Diese liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Verkehrsuntersuchung zum geplanten Neubau einer Kindertagesstätte in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern

Die Verkehrsuntersuchung zum geplanten Neubau einer Kindertagesstätte in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern von tögelplan, Möglingen vom 25.06.2021 geht von 4 Krippengruppen je 10 Kinder, 4 Kindergartengruppen je 20 Kinder und ca. 50 Betreuerinnen und Betreuern, zumeist in Teilzeitbeschäftigung, aus.

Als Ergebnis kamen eine maximale Anzahl von 11 gleichzeitig belegten Parkplätzen für Eltern nachmittags (morgens 8) sowie ein Platzbedarf von 20 KFZ für Mitarbeiter heraus. Durch eine Verlagerung auf den angrenzenden Friedhofsparkplatz oder zusätzliche Anreize zur Fahrrad- und ÖPNV-Nutzung kann das Angebot verringert werden.

Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung

Die Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung Neuhausen auf den Fildern, Gewinn Mühlwiesen und Kapellenäcker, Flst.: 314, 3415, 3414, 3413, 3418, 3419, 311/1, 85/6, Aufstellung B-Plan u. Änderung FNP des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.02.2022 für die sich im Plangebiet befindenden Flurstücke 314, 3418 und 3419 keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kinderhaus-Dietrich-Bonhoeffer-Straße“

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kinderhaus Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ in Neuhausen auf den Fildern der ACCON GmbH vom 31.05.2022 zeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für Straßenverkehrslärm durchgehend eingehalten werden. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen oder Festsetzungen nötig.

6 BAULICHES KONZEPT

Das Konzept des Kindergartens, basierend auf dem Realisierungswettbewerb, sieht einen Baukörper mit einer 8-gruppigen Kindertagesstätte vor. Das Wettbewerbsgebiet umfasst mit ca. 0,3 ha ungefähr die Hälfte der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Anlage bietet im Maximalfall Platz für 120 Kinder (40 Kinderkrippe, 80 Kindergarten) und ca. 50 betreuende Personen. Der Entwurf wurde vom Büro MGF Architekten aus Stuttgart entwickelt.

Der Kindergarten wird als zusammenhängender Baukörper realisiert. Dieser hat eine Länge entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße von knapp 80 m und eine maximale Gebäudetiefe von ca. 30 m. Der Entwurf arbeitet mit Vor- und Rücksprüngen, sodass der längste durchlaufende Fassadenabschnitt maximal 18,40 m lang ist und somit eine aufgelockerte Fassade schafft. In den Rücksprüngen befinden sich vier Terrassen.

Die Rücksprünge lassen je vier zueinander gehörige, kubusartige Gruppenbereiche und einen Eingangsbereich mit jeweils zwei Stockwerken entstehen. Auf diese Weise beträgt die Gebäudetiefe in den meisten Bereichen knapp 16 m. Die acht Gruppen sind auf zwei Stockwerke verteilt.



Abbildung 5: Ansichten vom 13.11.2023 von MGF Architekten GmbH

Die Fassade besteht aus Holz, teilweise als vorgehängte Fassade, die Gruppenraumbereiche sind mit großen Fenstern zur Belichtung versehen. Das Dach ist begrünt und mit Solaranlagen bestückt.



Abbildung 6: Vorentwurf Freianlagen vom 09.11.2023 von W+S Wiedemann + Schweizer Landschaftsarchitektur

Die Terrassen in den Rücksprüngen sind mit Sonnensegeln und Pergolen als Sonnen- und Regenschutz versehen. Der Außenbereich der Anlagen ist nach Norden in Richtung Waagenbach orientiert. Der Friedhofsbereich wird somit durch den Baukörper des Kindergartens vom Großteil des Außenbereichs getrennt. Der Außenbereich beinhaltet Sandkästen, einen Rutsch- und Kletterhang, Balanciergeräte und eine Spielwiese.

Konzept Freianlagen

Der Vorabzug zum Entwurf der Freianlagen sieht im Norden und nördlich an die Freiflächen des Kindergartens einen Verbindungsweg in der Grünfläche vor. Dieser soll den bestehenden Gehweg im Westen des Gebietes mit dem Bestandsweg östlich des Plangebietes verbinden.

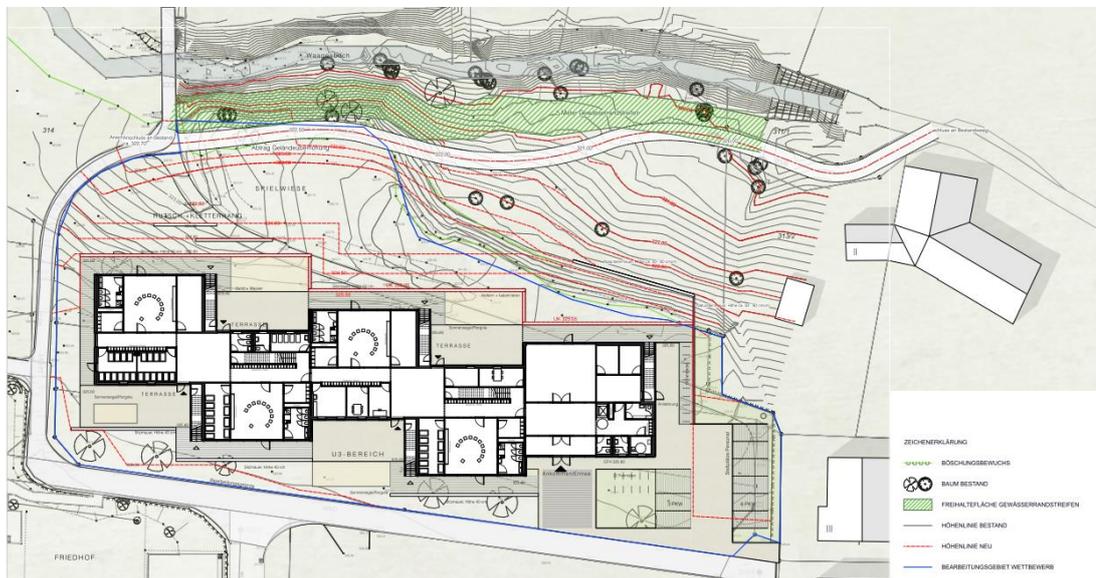


Abbildung 7: Vorabzug Freianlagen mit geplanter Wegetrasse entlang Waagenbach vom 02.02.2024 von W+S Wiedemann + Schweizer Landschaftsarchitektur

7 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan zum Entwurf beigefügt.

8 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

A.1 Maß der baulichen Nutzung

A.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der geplanten Kubatur des Wettbewerbsergebnisses, sodass diese realisiert werden kann. Zudem ermöglicht sie weiterhin eine Flexibilität bei notwendigen Änderungen. Sie orientiert sich zudem an den Grundflächenzahlen von Wohngebieten (§ 17 BauNVO), welche sich in direkter östlicher Nachbarschaft befinden. Mit der Zulässigkeit mehrgeschossiger Bauten wird der sorgsame Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

A1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend am Wettbewerbsergebnis. Dieses sieht eine Gebäudehöhe von 8,15 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe 325,60 m über NHN vor.

Zur flexiblen und anpassungsfähigen Ausgestaltung des Gebäudes und potentieller zukünftiger Veränderungen wird eine Gebäudehöhe auf 8,50 m zugelassen.

Aufgrund der nach Norden abfallenden Topografie wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) zur Bemessung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) entsprechend der Planung auf 325,60 m über NHN m festgesetzt. Dies entspricht annähernd dem höchsten Geländepunkt im Plangebiet. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden.

Die Regelungen für Überschreitungen durch technisch bedingte Aufbauten und sonstige haustechnische Anlagen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken.

Die Regelungen für die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind getroffen, da diese im Sinne des Umweltschutzes und der regenerativen Energieversorgung notwendig sind. Sie sind somit auf der gesamten Dachfläche zulässig. Zudem wirken sie sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die optische Gebäudehöhe aus.

A.2 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass eine möglichst flexible Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet ist. Die Längenbeschränkung von 50 m der offenen Bauweise wurde aufgehoben, um den Baukörper des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen und darüber hinaus einen zusammenhängenden Kindergarten realisieren zu können. Durch die Vor- und Rücksprünge des Wettbewerbes wirkt die über 50 m lange Fassade aufgelockert.

A.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist. Das Wettbewerbsergebnis ist innerhalb der Baugrenzen realisierbar, zudem wurde ein Spielraum hinsichtlich der Ausgestaltung des Gebäudes gegeben.

Durch die Festlegung der Baugrenzen im südlichen Geltungsbereich schließt sich der geplante Kindergarten an die bestehende Bebauung an und ermöglicht so einen unverbauten und nicht versiegelten Bereich im Norden des Gebietes.

Die Baugrenzen im südwestlichen Teilbereich sind so festgesetzt, dass Pietätsabstand gemäß § 8 BestattG von 10 m eingehalten werden kann. Geringfügige Überschreitungen verletzen die Ruhe und Würde des Friedhofes nicht.

A.4 Fläche für Gemeinbedarf

A.4.1 Fläche für Gemeinbedarf: Kindergarten / Kinderhaus

Die Festsetzung der Gemeindebedarfsfläche für einen Kindergarten / Kinderhaus ermöglicht der Gemeinde Neuhausen die Umsetzung des benötigten Bedarfs an Betreuungsplätzen.

A.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Fuß- und Radweg

Zur Sicherung des bestehenden Fußweges im Westen des Plangebietes, zur Kompensation des wegfallenden Fußweges im Osten und zur Schaffung einer neuen Wegeverbindung im Norden mit Anschluss an das vorhandene Fußwegenetz wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt.

Auf diese Weise wird die bestehende Wegeverbindung über den Waagenbach planungsrechtlich gesichert.

A.6 Grünflächen

A.6.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Gewässerrand

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrand sichert den bestehenden Grünraum zum Waagenbach und sichert die entlang des Baches verlaufende Grünverbindung.

A.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A.7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

A.7.2 Oberflächenbeläge

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich, ökologisch, wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zu Gute. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind.

A.7.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des flächendeckenden Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen. Zudem wird dadurch ein kleinklimatischer Ausgleich für die Versiegelung erzielt und Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel geschaffen.

A.7.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen und trägt damit zum Schutz der Fauna bei.

A7.5. Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

Um die Tötung / Verletzung von Individuen und Entwicklungsformen der Artengruppe Vögel zu vermeiden, wird der Zeitrahmen für die Entnahme von Gehölzen unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit auf Oktober bis Februar festgesetzt.

9 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne aber die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken.

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B.1.1 Dachgestaltung

Flachdächer bieten sich für Kindergärten an da diese sowohl begrünt als auch mit PV-Anlagen belegt werden können. Die kirchlichen und dem Friedhof zugehörigen Gebäude weisen ebenfalls flache Dächer auf.

10 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Gesamtgebiet	5.969 m²	100 %
Fläche für Gemeinbedarf	4.938 m ²	ca. 83 %
Fuß- und Radweg	257 m ²	ca. 4 %
Öffentliche Grünfläche	774 m ²	ca. 13 %

11 **BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Neuhausen auf den Fildern, den xx.xx.2024

.....
Ingo Hacker
Bürgermeister