GEMEINDE ALLMENDINGEN
ALB-DONAU-KREIS

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 Abs.8 BAUGB

ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„AN DER WEIDE, 7. ÄNDERUNG“
UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

STAND 15.07.2019 / *Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen vom 17.02.2020*

Bearbeitung:

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

1. Anlass und Planungsziele ... 3

2. Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich ... 3

3. Bebauungsplanverfahren ... 3

4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation ... 4

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan VG Allmendingen-Altheim) ... 4

4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan „An der Weide“) ... 5

5. Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung ... 5

6. Bestandssituation und Rahmenbedingungen ... 8

7. Geruchsimmissionen aufgrund angrenzender Tierhaltung ... 8

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) ... 9

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m § 74 LBO) ... 9

10. Städtebauliche Kenndaten ... 10

11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ... 10

1. Anlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan „An der Weide“ wurde 1979 rechtskräftig und überplant einen großen Bereich westlich der Bahn zwischen Kleindorfer Straße und Marienstraße.

Die Gemeinde Allmendingen hat bereits mit diversen Bebauungsplanänderungen des Gesamtbebauungsplans “An der Weide“ innerhalb des umfangreichen Geltungsbereichs den ursprünglichen Plan aus dem Jahre fortgeschrieben und zeitgemäßen Nutzungszielen, insbesondere der Nutzung brachliegender Flächen im Sinne der Innenentwicklung, angepasst. Die dadurch erzielten Baumöglichkeiten sind nunmehr überwiegend realisiert.

Im Rahmen der weiteren Innentwicklungsbemühungen wurden deshalb ergänzende Potenzialflächen im Gesamtgeltungsbereich “An der Weide“ ermittelt. Auf den überwiegend privaten Grundstücken verhindert jedoch oftmals die fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer die weitere Mobilisierung innerörtlicher Baulücken.
In die weitere Ermittlung von Potenzialflächen sind deshalb nun gemeindliche Grünflächen einbezogen, auch auf Hinweis von Grundstückeigentümern, deren Umsetzungsbereitschaft eigener unbebauter Grundstücke abgefragt wurde.

Es handelt sich bei vorliegendem Planbereich um eine bereits erschlossene Grünfläche, deren ursprünglicher Nutzungszweck (Spielplatz) überholt und anderweitig, nämlich benachbart zum Plangebiet auf dem westlichen Grundstücksteil des Flurstück Nr. 31, realisiert wurde. Die weitere planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ´Spielplatz´ ist nicht (mehr) erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nutzbarmachung im Rahmen einer geordneten Entwicklung einer bisher als Grünfläche gesicherten Fläche im Innenbereich und ist demnach eine Maßnahme der Innentwicklung. Das Aufstellungsverfahren erfolgt daher im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teilbereich des Flurstücks 31 mit dem Teil des Erschließungswegs nach Norden auf gleichem Flurstück.

2. Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemeinde Allmendingen, nordwestlich der Ortsmitte. Der Geltungsbereich liegt östlich der Straße „An der Weide“ in “zweiter Reihe“ zur Bahnlinie und hat eine Flächengröße von ca. 0,1 ha. Die Fläche ist unbebaut.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in de Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt ist. Im Geltungsbereich liegt der östliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 31 mit dem Erschließungsweg nach Norden auf dem selben Grundstück.

Das Gelände ist nahezu eben.

3. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird wiederum im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, weniger als 20.000 m^2 anrechenbare Grundfläche festgesetzt wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

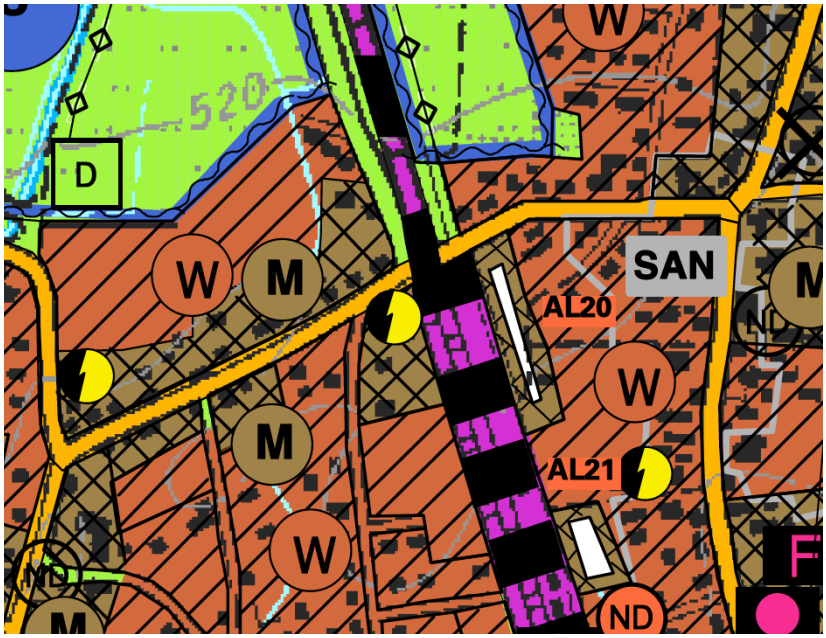
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)
  nicht anzuwenden ist.

4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

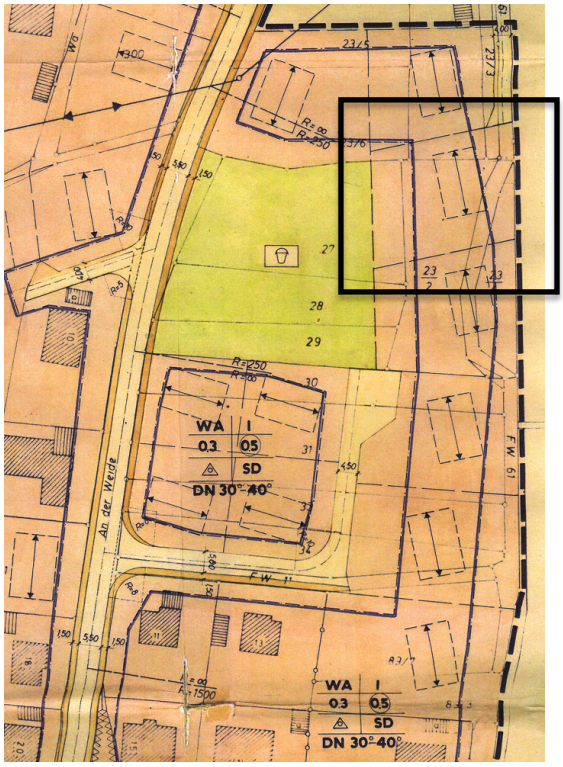
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan VG Allmendingen-Altheim)

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Wohnbaufläche und Gemischter Baufläche. Eine genaue Zuordnung ist nicht möglich. Da auf der gegenüberliegenden Bahnseite die Gemischte Baufläche weiter nach Süden reicht, ist es nachvollziehbar das Plangebiet auch der Gemischten Baufläche zuzuordnen.
Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.



4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan „An der Weide“)

Die planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich bildete ursprünglich der am 19.09.1979 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan ‚An der Weide’. Im vorliegenden Geltungsbereich war eine Wohngebietsfläche festgesetzt.



Ausschnitt
Bebauungsplan An der Weide,
rechtsgültig vom 19.09.1979,
Markierung des 7. Änderungsbereichs

Im nun abgegrenzten Geltungsbereich wurde dieser Bebauungsplan mit der “6. Änderung“ überplant und dort eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Spielplatz“ festgesetzt, die als Grünfläche zur Erweiterung und Ergänzung des Spielplatzes dienen sollte.

5. Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.
Eine überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB nach § 13a Abs.1 Nr.2 BauGB entfällt, da der Bebauungsplan eine Grundfläche weniger als 20.000 qm festsetzt und keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.
Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht.
Entsprechend § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht anzuwenden ist.

5.1 Belange des Umweltschutzes

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich überplanten Ortsbereich. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwar-

ten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Eine Überbauung der Fläche war bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan “An der Weide“ von 1979 zulässig, der dort Allgemeines Wohngebiet mit der Nutzungskennziffer einer GRZ von 0,3 festsetzte.
Eine tatsächliche Überbauung erfolgte nie, so dass heute ein unversiegelter, mit Bäumen bestandener Wiesen- / Gartenbereich besteht. Die nun wieder geplante Zulässigkeit einer Überbauung führt zu einer Versiegelung.

Durch die Planung ist insbesondere mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten/Biotope zu rechnen. Es ist voraussichtlich mit nachteiligen Umweltauswirkungen durch Überbauung und Versiegelung und den dadurch einhergehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Beeinträchtigt wird auch die Grundwasserneubildung durch eine verminderte Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers. Das lokale Kleinklima kann durch die Rodung der Baum- und Gehölzbestände negativ beeinflusst werden.
Aufgrund des geringen Flächenumgriffs sind jedoch mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen und diese erscheinen im Sinne der Innenentwicklungsziele vertretbar.

Ermittlung und Bewertung nach Schutzgütern

Boden/Fläche	
Bestand	Die natürlichen Bodenfunktionen sind gemäß Bodenschätzungsdaten des LGRB im unbebauten Bereich von mittlerer Wertigkeit. Altlasten sind nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der GRZ (mit zulässiger Überschreitung) und der geplanten Verkehrsflächen können ca. 60% der Baugebietsfläche überbaut und versiegelt werden.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die Bodenfunktion von **allgemeiner Bedeutung.**
Wasser	
Bestand	Hydrogeologisch besitzt die vorliegende Bodeneinheit (fluvioglazialen Kiesen und Sanden im Alpenvorland (GWL)) eine hohe Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Umenlauh“, Zone III.
Bewertung	Aufgrund des geringen Flächenumgriffs ist das Gebiet im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt von **allgemeiner Bedeutung.**
Klima/Luft	
Bestand	Die Grünflächen bedingen eine potenzielle Kaltluftentstehung, die Bäume und Gehölze besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Die innerörtliche Freifläche kann zu einer Minderung der Wärmebelastung im bebauten Bereich beitragen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet aufgrund des geringen Flächenumgriffs von **allgemeiner Bedeutung.**
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Die Fläche besitzt als Streuobstwiese mit heimischen Gehölzbeständen landschaftstypische Merkmale des Naturraums. Das Gebiet liegt im (historischen) Ortskern von Allmendingen. Aufgrund der rückwärtigen Lage spielt die Fläche für die Naherholung keine Rolle. Relevante Sichtbeziehungen zu historischen Gebäuden bestehen nicht.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.**
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich überwiegend um eine Obstbaumwiese mit Gehölzbestand. Als Vorbelastung ist die Kulissenwirkung der umgebenden Bebauung und Gartennutzung zu nennen. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der vorkommenden Vegetationsstrukturen und der zu erwartenden Arten als mittel einzustufen. Im Wirkraum des Vorhabens kann das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten der Brutvögel und Fledermäuse aufgrund fehlender geeigneter Habitaträume nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von **allgemeiner Bedeutung.**

Mensch/Gesundheit	
Bestand	Von der Fläche gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Schienenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der umliegende Bestandsbebauung ist Situation als ortstypisch zu bezeichnen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von **allgemeiner Bedeutung.**
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter bekannt. Streuobstbestände stellen eine historische Form der Landnutzung dar.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.**
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung.
Bewertung	Die damit verbundenen Wechselwirkungen, wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind aufgrund des geringen Flächenumgriffs und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erheblich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
Die Festsetzungen des Bebauungsplans u.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Pflanzgebote dienen dazu, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

5.2 Besonderer Artenschutz

Auch bei Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Es liegt eine Relevanzprüfung zur “6. Änderung im Bereich Kinderspielplatz“ aus dem Jahre 2012 vor. Gegenstand dieser Relevanzprüfung war es, in einer ersten Stufe auf Basis der erfassten Habitatstrukturen das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der ermittelten Habitatpotenziale und Artenhinweise ergab sich hieraus ein geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial.
Bei Beachtung bauzeitlicher Restriktionen während der sensiblen Zeiten von Vögeln und Fledermäusen können demnach mit hinreichender Sicherheit Direktverluste, erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Gemäß dem in der Abschichtung ermittelten prüfrelevanten Artenspektrum müssen Eingriffe in die vorhandenen Gehölze zeitlich fixiert werden, um den Verbotstatbestand der Tötung oder Beschädigung von Individuen in den Eingriffsflächen zu vermeiden. Die Sichtkontrolle der Gehölze ergab zum damaligen Zeitpunkt keine Bruthöhlen oder dauerhaften Nester. Bei einer Rodung der Gehölze im Winter, außerhalb der Brutperiode der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, ist somit nicht zu erwarten, dass Individuen bzw. ihre Entwicklungsstadien zu Schaden kommen. Demzufolge eignet sich für die Entnahme von Gehölzbeständen der Zeitraum von Oktober bis Ende Februar.

Verifizierung der Relevanzprüfung
Für die Fortschreibung der vorliegenden artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung zur 7. Bebauungsplanänderung wurde nunmehr eine erneute Geländebegehung durchgeführt und das Gebiet gezielt nach Änderungen gegenüber der damaligen Erhebung 2012 in Bezug auf geeignete Habitatstrukturen für die relevanten Artengruppen abgesucht sowie auf Hinweise auf mögliche Vorkommen – ohne Befund – geprüft.

Die Streuobstwiese befindet sich weiterhin in einem ungepflegten Zustand; der Wiesenbereich befindet sich in einem Brachestadium. An den Streuobstbäumen konnten erneut keine Baumhöhlen oder dauerhaften Nester festgestellt werden. Aufgrund der fehlenden Höhlen ist weiterhin nicht von einem typischen aus naturschutzfachlicher Sicht, schützenswerten Arteninventar der Streuobstwiesen (z. B. Grünspecht, Wendehals, Steinkauz, Halsbandschnäpper etc., Fledermausquartieren) insbesondere i.S. von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Das Plangebiet wird gegebenenfalls als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat genutzt. Aufgrund des geringen Flächenumfangs kann diese Funktion bei Verlust durch vorhandene adäquate Flächen in der Umgebung ausgleichend übernommen werden.

Unter Berücksichtigung des bisher ermittelten geringen Konfliktpotenzials liegen mit den Ergebnissen der erneuten Geländebegehung ausreichende Erkenntnisse vor, um verbotsrelevante Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten mit nahezu hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, sofern die o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. In Anwendung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes kann somit auf vertiefende Bestandsaufnahmen zu diesen beiden Artengruppen weiterhin verzichtet werden.

6. Bestandssituation und Rahmenbedingungen

Das zu überplanende Gebiet ist ein Teilbereich der historischen Siedlungsstruktur Allmendingens. Als Dorfstraße bildet die Kleindorfer Straße das Rückgrad des Kleindorfs mit seiner historischen Bebauung. Die Umgebung des Plangebiets dagegen, dies umfasst den überwiegenden Bereich des gesamten Bebauungsplans „An der Weide“, wurde erst nach dem Krieg bebaut und zeigt daher eine entsprechende Charakteristik, freistehende Wohngebäude mit privaten Gartenbereichen.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst lediglich den östlichen Teil des Flurstücks Nummer 31, das im westlichen Bereich mit einem Vereinsgebäude bebaut ist und auf den Freiflächen u.a. mit einem Spielplatz belegt ist. Dieser Spielplatz ist ausreichend für die wohnraumnahe Versorgung für Kleinkinder des Wohnbereichs westlich der Bahn. Eine Erweiterung nach Osten, wie 2012 angedacht, wird von der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt. Dies ist Anlass für die Überplanung zur Nutzung als Wohnbaufläche im Sinne der weiteren Innenentwicklung.

Die Festsetzungen zum festgesetzten Baugebiet sind vom rechtsgültigen Bebauungsplan der “6.Änderung“ übernommen. Die im bestehenden Planungsrecht festgesetzte Erschließungsstruktur des Stichs von Norden entlang der Bahn wird übernommen. Die Grundstückserschließung bleibt untergeordnet und von ihrer Erschließungsfläche minimiert. Mit einem Querschnitt von 3,0 m ist die private Erschließung wie für die Gebäude Kleindorfer Straße 3 und 5 gewährleistet; die Abholung zur Müllentsorgung muss an der Kleindorfer Straße erfolgen.

7. *Geruchsimmissionen aufgrund angrenzender Tierhaltung*

Aufgrund der Stellungnahme vom Landratsamt vom 30.09.2019 wurde die immissionsschutzrechtliche Situation untersucht. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine potenzielle landwirtschaftliche Hofstelle, welche dazu führen könnte, dass das geplante Wohngebiet mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von über 10 % der Jahresstunden belastet wird. Daher wurde eine Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeiten mit dem PC-Programm GERDA IV vom Land-

ratsamt durchgeführt. Im Ergebnis liegt die Belastung über den zulässigen 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr für ein Wohn-/ bzw. Mischgebiet.
Auf dem betroffenen Betrieb werden keine Tiere mehr gehalten. Der Betrieb hat eine Verzichtserklärung an das Landratsamt unterzeichnet, in der er auf seine bisher genehmigte Tierhaltung verzichtet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist im Bebauungsplan damit zulässig. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Wohngebiets können mit dem Bebauungsplan geschaffen werden.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

Die Änderungen des Bebauungsplans umfassen die Festsetzung einer Baugebietsfläche auf der bisherigen Grünfläche. Damit wird im Grunde die umliegend gültige Gebietsfestsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit den sonst auch gültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften übernommen.

– Art der baulichen Nutzung
  Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet für den Planbereich aus der 6. Änderung übernommen.
– Maß der baulichen Nutzung
  Beibehaltung der GRZ von 0,3, der GFZ von 0,5 und der Höhenbegrenzung durch Übernahme für den Planbereich.
– Offene Bauweise
  Die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird übernommen.
– Überbaubare Grundstücksfläche
  Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nun im Planbereich durch Baugrenzen definiert. Die großflächige Überbauungsmöglichkeit lässt für die weitere Entwicklung des Gebiets eine große Flexibilität zu.
– Verkehrsfläche
  Übernahme der Verkehrsflächen des Stichs zur Grundstückserschließung.
– Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  Zur Minimierung der Eingriffe und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind wirksame Maßnahmen festgesetzt. Das Pflanzgebot dient dem Erhalt der Siedlungsdurchgrünung

Die Planänderung durch die 7. Änderung des Bebauungsplans ‚An der Weide’ steht damit weiterhin in der räumlichen Kontinuität des Gesamtbebauungsplans im restlichen Geltungsbereich. Insofern sind hier am grundlegenden städtebaulichen Planungskonzept des Bebauungsplans keine nachhaltigen Änderungen zu konstatieren.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m § 74 LBO)

Die Vorgaben zur äußeren Gestaltung und Dachform/Dachneigung dienen der Einbindung des Plangebiets in die Ortslage Allmendingens. Um jedoch die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen.

Auch die Maßgaben zu Größe und Lage von Werbeanlagen dienen der Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auch hier auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf privaten Grundstücken hergestellt wird und eine weitere Belastung des öffentlichen Raumes durch Parkierungsdruck unterbleibt.

10. Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	1.000 qm	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	90 qm	9 %
Wohngebietsflächen	910 qm	91 %

11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Planteils zum Bebauungsplan erläutert.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 17.02.2020
Wick + Partner