

Bebauungsplan „Laubental“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

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

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Uttenweiler, den

.....
Binder, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 02.11.2020

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

A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	4
3.	Umweltbelange	6
4.	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung	9
6.	Geologie.....	10
7.	Bodenordnung	11
8.	Städtebauliche Daten	11
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	12

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ vom 10.09.2020,
„Umweltkonzept, Diplombiologin Tanja Irg“

Anlage 2: „Geruchs-Immissionsprognose für ein mögliches Baugebiet auf Flurstück 752
im Norden des OT Sauggart“ vom 13.06.2019, „iMA Richter & Röckle“

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Uttenweiler benötigt in Sauggart dringend die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Sauggart besteht eine große Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser.

Die Baugrundstücke bei der Straße „Maierhof“ sind alle bebaut. Sonstige gemeindliche Baugrundstücke stehen in Sauggart nicht zur Verfügung. Um das Abwandern von jungen Familien zu verhindern, besteht deshalb vordringlicher Handlungsbedarf.

Um auf diesen Bedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 21.10.2019 beschlossen am nördlichen Rand von Sauggart den Bebauungsplan „Laubental“ mit ca. 1,2 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. 2.500 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Süden und Westen an vorhandene bebaute Flächen an. Der Bebauungsplan steht somit im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist zulässig.

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

Durch den Bebauungsplan können 9 Bauplätze für Einzelhäuser oder Doppelhäuser ausgewiesen werden.

Eine Innenentwicklung und Nachverdichtung wird von der Gemeinde grundsätzlich angestrebt. Innerörtlich gelegene Flächen in geeigneter Größe stehen der Gemeinde aber für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Ebenso wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Diese ist jedoch ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht machbar. Die Gemeinde wird jedoch eine Umsetzung fördernd unterstützen, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. Des Weiteren sind große Teile von Sauggart durch landwirtschaftliche Immissionen vorbelastet die einer Innenentwicklung entgegenstehen. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen soll deshalb der Bebauungsplan „Laubental“ eine Weiterentwicklung von Sauggart ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die Planfläche ist im rechtsgültigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft und als geplante

gemischte Baufläche ausgewiesen. In der derzeitigen Überarbeitung des FNPs ist die Planfläche dagegen als Wohnbaufläche enthalten. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Sauggart ist trotzdem gegeben.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand von Sauggart. Das Plangelände steigt insgesamt mit ca. 3 bis 4 % nach Nordwesten an.

Er umfasst im Wesentlichen eine als Acker genutzte Teilfläche des Flurstückes 752. Die hier vorgesehene Wohnbaufläche grenzt im Süden an bereits bebaute, gemischte Bauflächen an.

Die Zufahrt von der Ehinger Straße her erfolgt über eine bisher als Rasen genutzte Fläche, die die Gemeinde zur Erschließung des Baugebietes erwerben konnte.

Um eine Trennung zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten Wohnbebauung zu erhalten bleibt der an die vorhandene Bebauung angrenzende Weg (Flst. 121) als Wegfläche bestehen. Dieser steht somit den Bewohnern als Fuß- und Radweg zur Verfügung und ermöglicht den bisherigen Anwohnern als Anliegerweg ihre Wirtschaftsgebäude rückwärtig anfahren zu können.

Im Nordosten und Nordwesten schließen sich Ackerflächen an den Planbereich an. Ca. 40 m weiter nordwestlich liegt eine Streuobstwiese. Im Südwesten und Südosten schließen sich Wohnbauflächen mit großen Gärten und ehemalige landwirtschaftlich Gebäude an, die nun als Wohngebäude genutzt werden.

Im Zuge der Vorplanung wurde auch eine langfristige Erweiterung des Baugebietes nach Norden angedacht. Der nun gewählte Geltungsbereich mit 9 Bauplätzen entspricht dem derzeitigen, mittelfristigen Bauplatzbedarf in Sauggart. Eine andere Anordnung der Bauflächen mit anderer Straßenführung ist durch den gegebenen Flurstückzuschnitt nicht möglich.

Das Baugebiet wird durch die Erschließungsstraße „Hofäcker“ an die Landesstraße L 270 angebunden. Langfristige Straßenfortführungen nach Nordwesten über die beiden Straßenäste sind angedacht. Die Erschließungsstraße „Hofäcker“ erhält als gemischt genutzte Straße keinen Gehweg.

Eine gesonderte Fuß- und Radwegverbindung nach Westen zum „Angerweg“, in Richtung Ortsmitte, ist vorgesehen. Eine direkte Ein- und Ausfahrt von den Bauplätzen auf diesen Fuß- Rad- und Anliegerweg und auf den geplanten Stichweg zur Erschließung des Flst. 113 mit dessen Garagen ist nicht gewünscht. Dazu wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 9 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen. Die Zuschnitte der Bauplätze ergeben sich durch den vorgegebenen Zuschnitt der Planfläche und durch die vorgegebene Lage der Baugebietszufahrt.

Die bebaubare Größe der Bauplätze liegt zwischen ca. 630 m² und ca. 830 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 670 m². Die Bauplatzgrößen entsprechen dem Bedarf im ländlichen Sauggart.

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. Von den nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden alle ausgeschlossen.

Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

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 Gebäude kleinere Grundflächen aufweisen müssen und somit in ihrem Gesamtvolumen nicht zu groß werden.

Als Gebäudehöhe werden maximal 8,5 m zugelassen. Es sind damit bei geringer Dachneigung auch II-geschossige „Toskanahäuser“ möglich. Da Gebäude mit sehr flacher Dachneigung (unter 15°) und Gebäude mit Flach- und Pultdächern durch ihre hohen Wandhöhen besonders stark auf angrenzende Grundstücke einwirken können, werden diese auf maximal 7,0 m Gesamthöhe beschränkt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei dem Hauptgebäude und bei Garagen wird auf 0,25 m jeweils an der direkt vor dem Gebäude liegenden Straßenhöhe festgelegt. Von dieser Höhe darf max. um 0,25 m nach oben, nicht nach unten abgewichen werden.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt. Da die Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind, sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzu-

nehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden werden pro Einzel- oder Doppelhaus jeweils max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Da die geplanten Straßenhöhen aus technischen Gründen zum Teil über dem vorhandenen Gelände zu liegen kommen, kann um trotzdem Grenzgaragen zu ermöglichen, deren zulässige EFH-Höhe als Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 LBO hergenommen werden. Eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe und der Wandfläche bis max. 35 m² wird ermöglicht. Aus Sicherheitsgründen sind mit Garagen, Carports und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

In zunehmenden Maß 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. Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb die Lärmemissionen zu beachten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien sind deshalb bei Bedarf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

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

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine formelle Umweltprüfung nach § 1a und § 2a BauGB nicht statt.

Durch das Vorhaben geht allgemeiner Lebensraum für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt verloren. Dieser nicht erhebliche Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt muss an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionsell kompensiert werden.

Nach der offiziellen Bodenkarte liegt als Bodentyp ein Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmungen über Fließerden aus Molassematerial vor. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen ausgelöst die Böden mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit, mit mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und mit hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe betreffen. Die Gesamtbewertung der Böden liegt bei 2,5 in einer möglichen Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung deshalb einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden der nicht kompensiert werden muss.

Eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit in Sauggart bei der Böden mit geringerer Fruchtbarkeit betroffen wären ist nicht gegeben. Alle Böden rund um Sauggart besitzen

nach den offiziellen Bodenkarten die gleiche oder eine höhere Fruchtbarkeit. Zudem ist eine bauliche Entwicklung in Sauggart durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erheblich eingeschränkt. Alternative konfliktfreie Innerortsflächen in ausreichender Größe auf die die Gemeinde einen Zugriff hat sind nicht vorhanden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die Planfläche bindet im Südwesten und Südosten an die vorhandene Bebauung an. Im Nordosten erfolgt die Eingrünung durch eine vorhandene Streuobstwiese. Nach Nordwesten steigt das Gelände bis ca. 30 m über das Baugebiet an.

Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch Bebauungsverfahren nach § 13b BauGB sind Eingriffe allgemein zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Durch das Fachbüro „Umweltkonzept“ wurde am 09.06.2019 und am 06.05.2020 Begehungen zur Erfassung der Vogelfauna durchgeführt. Das Ergebnis ist als „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ den Unterlagen beigelegt.

Im Plangebiet konnten keine bodenbrütenden Brutvögel (z. B. Feldlerchen) nachgewiesen werden. Die in der Umgebung bestehenden hochragenden Strukturen halten Vogelarten des Offenlandes von einer Nutzung des Plangebietes ab. Die bereits bestehenden Kulisseneffekte aus allen vorhandenen Strukturen schließen auch die Wohnbebauung „Laubental“ mit ein. Durch das Vorhaben werden auch keine weiteren kulissenverschiebenden Effekte ausgelöst.

Auf der Verkehrsinsel an der Ehinger Straße befindenden sich drei Kastanien. Diese sind jedoch ohne relevante Strukturen für Höhenbrüter.

Für Fledermäuse wurden im Geltungsbereich keine relevanten Strukturen gefunden in denen sich Fledermausquartiere befinden können. Fledermausarten, wie die Zwergfledermaus, sind in der Dämmerung sicherlich vorhanden – diese nutzen typischerweise auch die Siedlungsbereiche zur Insektenjagd.

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z. B. Reptilien, Amphibien) können infolge der fehlenden Habitatstrukturen auf Grund der derzeitigen intensiven Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ragt in den „500 m Suchraum“ eines Biotopverbundsystems mittlerer Standorte. Zu den „Kernräumen“ und zur den „Kernflächen“ des Biotopverbundsystems werden mindestens 90 m eingehalten. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundsystems ist deshalb nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Landschaftsschutzgebiete sind im Planbereich und in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben.

Quellschutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden. Ca. 120 m nordwestlich beginnt die Wasserschutzgebietszone III und III A des Wasserschutzgebietes Herlighof des Zweckverbandes der Bussenwassergruppe.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige genehmigte landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die Gemeinde hat deshalb 2019 durch das Fachbüro „iMA Richter & Röckle“ die Geruchs-Immissionssituation untersuchen lassen. Das Gutachten ist als „Geruchs-Immissionsprognose für ein mögliches Baugebiet auf Flurstück 752 im Norden des OT Sauggart“ den Unterlagen beigelegt. Es liegt den Fachbehörden bereits vor. Im Zuge des Gutachtens wurden die örtlichen Verhältnisse (Plangebiet, Gelände und Baulichkeiten in der Umgebung) und 5 umgebende landwirtschaftliche Betriebe erfasst. Es wurden dabei die Bauwerke, die Geruchsquellen, die tierartspezifische Faktoren, die Entfernung zum Plangebiet und die meteorologischen Verhältnisse berücksichtigt. Als Ergebnis der Ausbreitungsberechnung wurde im Nordwesten des Plangebietes eine Geruchstundenhäufigkeit von 11 % bis 15 % der Jahrestunden ermittelt. Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL (/2/)) ist in Wohn- und Mischgebieten ab 10 % Geruchsstunden von einer erheblichen Beeinträchtigung oder Belästigung auszugehen. In der jüngeren Rechtsprechung gibt es dazu auch einzelne Urteile nach denen im ländlichen Raum in Teilbereichen eines Wohnbaugebietes auch höhere Geruchstundenhäufigkeiten zulässig sind. Die Gemeinde hat im Nordwesten des Baugebietes die Baugrenze an das errechnete „15 % Geruchsstundenhäufigkeitsgitter“ angepasst. Es werden dort keine Gebäude zugelassen. Im Bereich des errechneten „11 % Geruchstundenhäufigkeitsgitters“ werden dagegen Gebäude zugelassen. Sauggart weist eine starke dörfliche Prägung auf, so dass nach Ansicht der Gemeinde im Plangebiet auch geringe Geruchsbelastungen gerechtfertigt sind. Zusätzlich wird in der Anlage 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen auf hinzunehmende landwirtschaftliche Geruchsimmissionen hingewiesen.

Es sind 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

Das Baugebiet wird über die Erschließungsstraße „Hofäcker“ direkt an die L 270 angebunden.

Die Erschließungsstraße besitzt eine lichte Breite von 5,5 m. Sie wird als gemischt genutzte Straße ohne Gehweg ausgebildet. Die gewählte Straßenbreite ist ausreichend für den Begegnungsverkehr Lkw / Pkw und für die Vorbeifahrt von einem Lkw an einem haltenden Lkw. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig.

Gesonderte Fuß- und Radwegverbindungen nach Südwesten, in Richtung Ortsmitte, sind im direkten Anschluss an die Wohnbauflächen und im Südosten des Geltungsbereichs bei der Ehinger Straße (westliche Teilfläche von Flst. 77/1) vorhanden.

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.

Das Schmutzwasser wird innerhalb des Baugebietes getrennt gesammelt und im „Angerweg“ an den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke wird zuerst in Retentionszisternen zurückgehalten und danach gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal im Baugebiet abgegeben. Der öffentliche Regenwasserkanal, der auch das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen aufnimmt, wird im „Angerweg“ an den dort vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 angeschlossen. Von dort wird das Niederschlagswasser über die „Pfarrer-Schmid-Straße“ dem „Reutibach“ zugeführt. Das Niederschlagswasser aus dem südöstlichen Teils der öffentlichen Verkehrsflächen wird in die gemeindliche Grünfläche (Flst. 126/2) eingeleitet und dort über eine Mulde versickert. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der „Pfarrer-Schmid-Straße“ ist vorhanden.

Durch die Geländeverhältnisse ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen vom nordwestlichen Außengebiet her mit zufließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Am nordwestlichen Rand des Baugebietes wird deshalb eine Abfangmulde ausgebildet. Das Oberflächenwasser wird in der Mulde durch einen am tiefsten Punkt der Mulde errichteten Muldeneinlauf aufgenommen. Von dort wird das Wasser dann über eine Leitung in Richtung Nordwestecke Baugebiet abgeführt. In der Nordwestecke des Bau-

gebietes kann es ab einer entsprechenden Höhenlage wieder oberflächlich über einer Mulde in Richtung Südosten weitergeleitet werden. In diesem Muldenbereich wird das Wasser über Kaskaden gedrosselt. Anschließend erfolgt ein Anschluss an den Regenwasserkanal im „Angerweg“.

Durch die Erschließung im Trennsystem mit Retentionszisternen entspricht der Abfluss aus dem relevanten Einzugsgebiet incl. Außengebiet ungefähr den natürlichen bisherigen Abflussverhältnissen, sowohl was die Leistungsfähigkeit der Regenwasserleitung anbelangt, als auch der Einleitungsmenge in den Reutibach.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an das örtliche Netz (DN 100) im „Angerweg“ und im Parallelweg zur L 270. Durch den entstehenden Ringschluss (DN 100) mit den vorhandenen Wasserleitungen wird das örtliche Netz verstärkt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird gewährleistet.

Eine Gasversorgung durch ist erwünscht.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Der Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom. Eine Versorgung durch einen anderen Anbieter ist nicht geplant.

6. Geologie

Das Plangebiet ist bisher geologisch noch nicht untersucht worden. Eine geologische Untersuchung wird im Zuge des weiteren Verfahrens noch vorgenommen.

Zur Vorbereitung der geologischen Untersuchung wurde das Plangebiet durch das Fachbüro „MuN Ortung“ anhand von historischen Luftbildern und von historischen Vorgängen auf Kampfmittel aus dem II Weltkrieg untersucht. Für das Plangebiet liegen von der US Air Force und der Royal Air Force insgesamt 4 verschiedene Luftbilder aus dem Jahr 1945 vor. Auf den Luftbildern sind Hinweise auf Bombenabwürfe in und um Sauggart ersichtlich. Auch im Randbereich des Bebauungsplanes sind luftbildseitig Kriegseinwirkungen durch Sprengbomben auszumachen. Wegen des Blindgängerrisikos wurde in der Untersuchung um die luftbildsichtigen Kriegseinwirkungen ein zusätzlicher Sicherheitspuffer von 300 m gewählt. Militärische Einrichtung sind in Sauggart nicht dokumentiert und konnten nicht geortet werden. Es gibt Berichte von kleineren Kämpfen, brennenden Anwesen und zurückgelassenen bzw. entsorgten Gegenständen, bei denen es sich um Munition oder Waffen handeln könnte. Gemäß Flächenkategorisierung der „Baufachlichen Richtlinie Kampfmittelräumung“ ist der Untersuchungsbereich der Kategorie 2 zuzuordnen. Das heißt, es ist eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erforderlich.

Nach der geologischen Karte stehen im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen an. Diese bestehen aus Schluff. Sie sind wechselnd tonig-sandig und mehr oder weniger humos.

7. Bodenordnung

Die betroffenen Teilflächen der Flst. 77/1, 112, 117, 121, 126/2 und 752 Gemarkung Sauggart, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Uttenweiler.

Die betroffene Teilfläche des Flst. 77 (Ehinger Straße) Gemarkung Sauggart, befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	10.280 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet: Einzelhäuser und Doppelhäuser – ca.:	6.070 m ²	=	59 %
Erschließungsstraßen und -wege - ca.:	1.880 m ²	=	18 %
Straßenfläche L 270 – ca.:	620 m ²	=	6 %
Öffentliche Grünflächen – ca.:	950 m ²	=	9 %
Oberflächenwasserabfangmulde – ca.	760 m ²	=	8 %

Durchschnittliche Bauplatzgröße der Bauplätze ca. 670 m²

9	Einzelhäuser	x	1,5 Wohneinheiten	=	13,5	Wohneinheiten
13,5	Wohneinheiten	x	2,5 Einwohner	=	34	geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aus gestalterischer Absicht werden bei geneigten Dachflächen Festsetzungen zu den Dachfarben getroffen. Es sind durch die Ortsrandlage nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen. Zum Schutz von Gewässern und Böden, 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 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 der Art der Einfriedung gegenüber öffentlichen Flächen und privaten Nachbargrundstücken werden Stacheldraht und Elektrozaune ausgeschlossen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Vorschriften zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen 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 zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur bis 1,5 m Höhe zulässig.

In Sauggart 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 für die erste Wohneinheit 2 Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit je ein weiterer Stellplatz herzustellen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren wird entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz auf den Bauflächen eine Regenwasserrückhaltung über Rückhaltezysternen festgesetzt.