

Bebauungsplan „Weglanger“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB
Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Schemmerhofen, den

.....
Tappeser, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 22.07.2024

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

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

Anlage 1: Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz: **Der Umweltbericht wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens vom Büro Tanja Irg - umweltkonzept erstellt.**

Anlage 2: „Artenschutzrechtliche Einschätzung Bebauungsplan „Weglinger“ in Altheim“ vom 18.07.2024, Tanja Irg - umweltkonzept

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt in Altheim dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. In Altheim besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die bisherigen gemeindlichen Baugrundstücke sind alle verkauft. Auch die Wohnbauplätze im Wohnbaugebiet „Rain“ sind bereits weitestgehend verkauft.

Um auf diesen Bedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 19.12.2022 beschlossen am westlichen Rand von Altheim den Bebauungsplan „Weglanger“ mit ca. 2,9 ha aufzustellen.

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. In letzter Zeit konnte die Gemeinde im Gemeindegebiet schon verschiedene Innenbereichsmaßnahmen umsetzen. Weitere Flächen zur Umsetzung einer Innenentwicklung sind derzeit leider nicht verfügbar. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen soll deshalb der Bebauungsplan „Weglanger“ eine Weiterentwicklung der Teilgemeinde Altheim ermöglichen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach dem 2022 noch rechtsgültigen § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 13a BauGB aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 9.580 m² und liegt unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Osten an bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der Bebauungsplan steht im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 2022 im beschleunigten Verfahren war somit zulässig. Eine Umweltprüfung war bisher gemäß dem damaligen § 13b BauGB nicht erforderlich.

Am 18.07.2023 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass der § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt, da bei einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erhebliche Umwelteinwirkungen nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden können. Durch das Bundesverwaltungsgerichtsurteil ist ein ohne Umweltbericht erstellter Bebauungsplan dauerhaft mit einem Verfahrensmangel behaftet und rechtlich ungültig.

Am 20.12.2023 wurde durch den Gesetzgeber der § 215a in das BauGB eingefügt, der eine Beendigung der nach damaligen § 13b eingeleiteten Bebauungsplanverfahren ermöglicht. Nach dem § 215a BauGB ist für den Bebauungsplan „Weglanger“ nun eine Umweltprüfung erforderlich. Diese ist in der Anlage zur Begründung als Umweltbericht beigelegt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wird nun eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt und nachfolgend erfolgt eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der dann erstellten Umweltprüfung. Danach kann ein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Durch den Bebauungsplan können 29 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgewiesen werden. Zusätzlich werden noch zwei bestehende Wohnbaugrundstücke vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst. Auf den südlichen und östlichen Teilen des Planbereichs stehen derzeit noch die Betriebsgebäude einer Gärtnerei. Die Nutzung der Gebäude wurde teilweise bereits aufgegeben bzw. wird in der nächsten Zeit noch aufgegeben.

Das geplante südwestliche Wohnbauquartier (bisherige Gärtnerei) liegt im seit 1975 rechtsgültigen Bebauungsplan „Kapf“. Die Fläche ist dort als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Fläche wird durch den aktuellen Bebauungsplan überlagert und neu geordnet.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Der nördliche Teil der Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2021 des Verwaltungsraums Schemmerhofen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die südliche Teilfläche ist als Sonderfläche für eine Gärtnerei und die mittlere Teilfläche ist als unbeplante landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach dem damaligen § 13b BauGB bzw. nach dem § 215a BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des FNP zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Altheim ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

Für die Planfläche ist im Regionalplan 2023 keine konkrete Raumnutzung vorgesehen. Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Raumordnung ebenso wie der Grundsatz einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung beachtet.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am westlichen Rand von Altheim. Es handelt sich um eine durchschnittlich mit ca. 13 % nach Südosten geneigte Hangfläche. Die Neigung ist im oberen nördlichen Bereich steiler und flacht dann in Richtung Süden hin ab. Der höchste Punkt des Planbereiches liegt im Nordwesten.

Die Flächen werden landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerflächen genutzt. Auf dem südlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wurden die Freiflächen auch von einer Gärtnerei als Anbauflächen genutzt und Teilflächen im Süden und Südosten sind mit Gewächshäusern und gärtnerischen Betriebsgebäuden bestanden. Die Gewächshäuser und Betriebsgebäude sollen im Laufe der Zeit aufgegeben und abgerissen werden. In der Planmitte liegt das mit einem Wohnbaugebäude bestandene Flurstück 746. Der westliche, ackerbaulich oder gärtnerisch genutzte Teil des Flurstücks 746 wird in Wohnbauland umgewandelt. Das vorhandene Gebäude im östlichen Teil wird in den Bebauungsplan inte-

griert. Der Geltungsbereich umfasst auch Teile des Kapfweges, Teile der Ortstraße (K 7596) und Teile des östlichen, randlichen Feldweges 736/1.

Im Osten schließt der Planbereich an die bebauten Baugrundstücke des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans „Kapf“ an. Im Norden grenzt der Planbereich an ein mit Bäumen bewachsenes Gartengrundstück zur Freizeitnutzung. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an und im Süden grenzt die Kreisstraße (K 7596) an den Planbereich bzw. wird teilweise von ihm mit umfasst.

Im Zuge der städtebaulichen Vorplanung wurden verschiedene Erschließungsalternativen untersucht und geprüft. Der Gemeinderat hat sich nach Beratungen und nach Abwägung für die vorliegende Konzeption entschieden. Die gewählte Konzeption wurde weiter ausgearbeitet und ist nun planerisch dargestellt.

Das Plangebiet wird durch einen inneren Ring erschlossen. Dieser Erschließungsring wird dann an den Kapfweg angeschlossen. Von dort aus ist das Baugebiet verkehrstechnisch an die überörtliche K 7596 bzw. über die Straßen Kapfweg und Sonnenrain an das örtliche Straßennetz angebunden. Der Kapfweg wird ausgebaut und dann entsprechend den Richtlinien verkehrstechnisch an die K 7596 angeschlossen. Die K 7596 wird in Absprache mit dem Straßen- und Verkehrsamt durch einen Aufstellbereich für den Abbiegeverkehr im Einmündungsbereich des Kapfwegs verbreitert.

Langfristig sind Baugebietserweiterungen nach Westen durch die Vorhaltefläche bzw. durch den nördlichen Fußweg möglich.

Durch den Bebauungsplan werden 26 Bauplätze für Einfamilienhäuser (Einzel- / Doppelhäuser) ausgewiesen. Davon sollen 2 Bauplätze privat vermarktet werden. Die Bauplatzgrößen bei den geplanten Einfamilienhäusern betragen zwischen ca. 470 m² und ca. 680 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße bei den Einfamilienhäusern liegt bei ca. 585 m². Die Bauplatzgrößen entsprechen in Ihrer Größe dem Bedarf im ländlich geprägten Altheim.

3 Bauplätze im unteren Bereich (WA 2) sind für Mehrfamilienhäuser (Einzelhäuser) vorgesehen. Davon sollen 2 Bauplätze privat vermarktet werden.

Auf 2 Grundstücken stehen bereits schon Einfamilienhäuser. Diese Grundstücke verbleiben weiterhin im Privatbesitz.

Um die nördliche Bauplatzreihe von umstürzenden Bäumen und von Astbruch aus dem Flurstück 742 zu schützen werden auf dem Flurstück in Abstimmung mit dem Eigentümer voraussichtlich 17 Bäume entfernt.

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.

Im WA 1 ist eine Bebauung mit „normalen“ Einzel- und Doppelhäusern geplant. Es werden dabei zwei Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt und die maximale Gebäudehöhe darf 8,5 m bzw. bei Gebäuden mit flacher Dachneigung 7,0m nicht überschreiten. Bei 8,5 m Gebäudehöhe sind auch II-geschossige „Toskanahäuser“ möglich. Dabei ist zu beachten, dass bei stark geneigten Grundstücken von der Talseite aus optisch die Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung entstehen kann.

Im WA 2 sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Es sind hier auch zwei Vollgeschosse zugelassen. Durch die maximale Gebäudehöhe von 10,5 m bzw. bei Gebäuden mit flacher Dachneigung von 9,5 m ist hier jedoch ein zusätzliches Dachgeschoss, das dann aber kein Vollgeschoss ist, möglich. Durch die geplante verdichtete Bebauung wird die maximale Grundflächenzahl im WA 2 auf 0,6 erhöht.

Eine Geschossflächenzahl wird allgemein nicht festgelegt.

Die festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhen orientieren sich jeweils an der direkt vor den Gebäuden liegenden Straßenhöhe. Bei den zweiseitig von Straßen erschlossenen Bauplätzen ist für die Ermittlung der EFH-Höhe der obere Straßenabschnitt als Bezugsgrundlage herzunehmen. Von den festgelegten Fußbodenhöhen darf um maximal 0,40 m nach oben oder unten abgewichen werden. Bei der obersten Bauplatzreihe, bei der das Gelände eine besondere starke Neigung aufweist, wird die EFH-Höhe auf 3,0 m über der Straßenhöhe festgelegt. Es ist bei diesen Gebäuden deshalb ein Kellergeschoss erforderlich. Dadurch werden bei dieser Bauplatzreihe aus städtebaulichen Gründen zu unregelmäßige Sockelhöhen vermieden. Weiterhin wird ein „Eingraben“ der Gebäude in den Hang verhindert, welches eine erhöhte Überflutungsgefahr bei Starkregen sich nachzieht.

Es ist eine offene Bebauung im WA 1 mit Einzelhäusern oder Doppelhäuser und im WA 2 nur mit Einzelhäusern zulässig. Da im WA 2 möglichen Bauträgern eine Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden soll, können im WA 2 auch 2 Einzelhäuser pro Baugrundstück errichtet werden.

Der WA 2-Bereich umfasst 3 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern. Es werden hier maximal 9 Wohneinheiten zugelassen. Da die hinterliegenden Erschließungsstraßen ohne Gehweg ausgebaut werden sind sie nicht geeignet um sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen. Um eine zu dichte Bebauung in diesem hinterliegenden Bereich (WA 1) zu vermeiden werden hier pro Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen und aus gestalterischen Gründen sind mit Gara-

gen, Carports und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Durch die Hangneigung ist bei Grenzgaragen, die auf abfallendem Gelände errichtet werden, die zulässige Wandhöhe und Wandfläche nach § 6 LBO nicht ausreichend. Eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Wandfläche bis zur Höchstgrenze von 35 m² wird deshalb ermöglicht.

In zunehmendem 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. An den Grundstücksgrenzen ist deshalb vorgegebene maximale Lärmpegel einzuhalten.

Für die Gebäude im südlichen Planbereich werden zum Schallschutz passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. geeignete Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster und schalldämmte Außenwände auf der Südseite festgesetzt.

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

Zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen mehrere Maßnahmen festgesetzt. Auch die in der Artenschutzrechtlichen Einschätzung empfohlenen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen werden hier in den planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Verschiedene artenschützende Maßnahmen werden von der Gemeinde außerhalb des Planbereichs durchgeführt. Innerhalb des Planbereichs sind folgende umweltschützende Maßnahmen festgesetzt:

- Maßnahmen um negative Auswirkungen auf den Boden zu verringern.
- Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot von Laubbäumen auf der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Baugebietes.
- Die Neupflanzung einer Streuobstreihe nach Pflanzliste auf dem westlichen öffentlichen Grünstreifen zur Eingrünung des Baugebietes.
- Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes ist pro Bauplatz mindestens 1 Laubbaum in Hochstammqualität nach Pflanzliste zu pflanzen.
- Fällen von voraussichtlich 17 Bäumen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ist nur mit Anwesenheit eines Fledermaussachverständigen erlaubt.
- Begrenzung des Beleuchtungsniveau in der nördlichen Bauplatzreihe auf das funktionale notwendige Maß. Ausschließliche Verwendung von Leuchtstellen mit geringer oberer Abstrahlung und Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln.
- Abbruch der Bestandsgebäude nur außerhalb der Vogelbrutzeit.

3. Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Kapfweg und die Ortsstraße (K 7576). Der Anschluss an das innerörtliche Straßennetz erfolgt über die Straßen Sonnenrain und Kapfweg.

Die innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch nördlichen Ast des Kapfweges, durch die in das Baugebiet verlängerte Straße Sonnenrain und durch die Straße „A“.

Der südliche Ast des Kapfweg als Haupterschließungsstraße erhält ein Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen begleitenden 1,5 m breiten Gehweg.

Die Straßen der inneren Erschließung erhalten keinen Gehweg, sondern nur eine gemischte Straßenfläche mit 5,5 m Breite, 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 auch ein Längsparken zulässig.

Im Süden des Planbereiches liegt ein 4,0 m breiter Verbindungsweg zwischen der Straße „A“ und dem Kapfweg. Der Weg ermöglicht eine fußläufige Verbindung vom Baugebiet nach Osten in Richtung Ortsmitte, eine Notausfahrt aus dem Baugebiet und im dem Weg werden Kanal- und Wasser- und sonstige Infrastrukturleitungen verlegt.

Im Nordwesten wird zur Naherholung eine Fußwegverbindung zum Feldweg 736/1 geschaffen. Eine langfristigen möglichen Baugebietserweiterung ist durch diese Fußwegverbindung und durch die Vorhaltefläche im Süden möglich.

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

4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem. Die beiden bestehenden Gebäude entwässern wie bisher weiterhin im Mischsystem.

Das Niederschlagswasser im WA 1 wird auf den Baugrundstücken in Rückhaltezysternen, die auch eine Teilnutzung des Niederschlagswassers ermöglichen, zurückgehalten und danach gedrosselt abgeleitet. Die Rückhaltezysternen auf den Bauplätzen werden im Zuge der öffentlichen Erschließung des Baugebiets errichtet.

Im WA 2 (Mehrfamilienhausbebauung) ist alternativ zu den Rückhaltezysternen auch eine Rückhaltung des Niederschlagswassers über eine Dachbegrünungen zulässig.

Das gedrosselte Niederschlagswasser aus WA 1 und WA 2 wird dann weiter in Richtung Süden abgeführt und südlich der K 7596 auf einem noch festzulegenden Grundstück über ein Rückhalteerdbecken weiter gedrosselt und danach über eine Drainagesammelleitung nach Westen abgeführt.

Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Mischwasserleitung in der Ortsstraße angeschlossen.

Die Entwässerung des Baugebietes wird im Zuge der Erschließungsplanung noch endgültig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Die Wasserversorgung wird erfolgt über das bestehende Netzsystem in Altheim. Im Baugebiet selber wird ein Ringschluss über die Straße Sonnenrain und über den südlichen geplanten Fußweg hergestellt.

Die Bereitstellung der Löschwassermenge kann aktuell aus mehreren Hydranten gewährleistet werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW.

5. Geologie

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Baugebiet wird im Zuge der Erschließungsplanung noch ein geologisches Gutachten eingeholt.

6. Bodenordnung

Die betroffenen Flurstücke 744 und 748 und die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 736/1, 750/1 (Kapfweg), 768 (Kapfweg) und 2932/2 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die betroffenen Flurstücke 280 und 750/2 befinden sich in Privateigentum.

Vom Flurstück 746 befindet sich Teile im Eigentum der Gemeinde und ein Teil im Privateigentum. Von dem Flurstück 280 will die Gemeinde eine Teilfläche erwerben.

Das betroffenen Flurstücke 2932 befindet sich im Eigentum des Landkreises Biberach.

7. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	29.310 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet Einzelhäuser – ca.:	15.250 m ²	=	52 %
Allgemeines Wohngebiet Mehrfamilienhäuser – ca.:	4.100 m ²		14 %
Allgemeines Wohngebiet bestehende Gebäude – ca.:	2.550 m ²		9 %
Verkehrsflächen – ca.:	4.970 m ²	=	17 %
Verkehrsflächen: Feldweg – ca.:	610 m ²		2 %
Öffentliche Grünflächen – ca.:	1.830 m ²	=	6 %

Durchschnittliche Bauplatzgröße bei den
geplanten 26 St. Einfamilienhäusern - ca. ca. 585 m²

26	Einfamilien- häuser	x 1,5 Wohneinheiten	=	39,0	Wohneinheiten
3	Mehrfamilien- häuser	x 9 Wohneinheiten	=	27,0	Wohneinheiten
2	Bestehende Gebäude	x 1,5 Wohneinheiten	=	3,0	Wohneinheiten
69,0	Wohneinheiten	x 2 Einwohner	=	138	geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Durch die gute Einsehbarkeit des Geländes und aus gestalterischer Absicht wird die Farbe der geneigten Dachflächen festgesetzt. Es sind dabei nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen. Flachdächer sind zu begrünen. Dadurch können Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden, der Niederschlagswasserabfluss wird verringert, die Wärmeentwicklung wird gemindert und das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachlandschaft wird belebt.

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 wird gegenüber den öffentlichen Flächen die Höhe der Einfriedungen und die zulässige Art der Einfriedung 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.

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 Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken über Böschungen abfangen.

Aus baugestalterischer Absicht und aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird auf die Begrünungspflicht nach § 9 (1) LBO hingewiesen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren werden aus technischen Gründen für die Grundstücke Vorschriften zur Rückhaltung des Dachflächen- und Hofflächenwassers durch Regenwasserzisternen bzw. Dachbegrünungen getroffen.

In Altheim 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. Im Baugebiet sind deshalb pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.