

Planbereich	Plan Nr.
<b>123</b>	<b>39</b>

Stadt Ulm Stadtteil Safranberg

## **Bebauungsplan "Leimgrubenweg"**

### **Begründung**

Ulm, 18.03.2019

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leimgrubenweg" wird als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderte Darstellung anzupassen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück im Bereich Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg (Flur Nr. 2599 und 956) besteht von Seiten eines im Raum Ulm ansässigen Unternehmens der Wunsch für eine Umsiedelung deren Büroflächen an den neuen Standort.

Das Grundstück ist Bestandteil des Funktionsplans zu den Bebauungsplänen "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" und "Safranberg – Leimgrubenweg". Der seit November 2017 rechtskräftige Bebauungsplan "Safranberg – Leimgrubenweg" grenzt unmittelbar im Norden, Osten und Westen an das Plangebiet an.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiet selbst gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Plan Nr. 123 / 37 in Kraft getreten am 27.11.2014 und Plan Nr. 123 / 38 in Kraft getreten am 18.11.2017. Die darin getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen stimmen mit der künftig vorgesehenen Nutzung nicht überein. Deshalb ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Grundstücksnutzung ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ecke Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg. Das Grundstück selbst war bis vor längerer Zeit noch durch die Gebäude einer Schreinerei bebaut, welche jedoch zwischenzeitlich abgerissen wurden. Das Grundstück liegt seither brach.

Unmittelbar nördlich und östlich grenzt an das Baugrundstück die bestehende Psychiatrie sowie deren Erweiterungsfläche und die zumeist mehrgeschossige Wohnbebauung (3 – 7 Geschossig) entlang des Krankenhauswegs an. Im Osten und Westen liegen die Verkehrsflächen der Heidenheimer Straße sowie des Leimgrubenwegs.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Leimgrubenwegs.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich nördlich und östlich die Wohnbebauung des Safranbergs mit dem umgenutzten ehemaligen Klinikgebäude. Südlich der Heidenheimer Straße besteht ebenfalls eine Wohnbebauung mit zumeist mehrgeschossigen Satteldachgebäuden (2- 3 geschossig) und im Westen liegt eine sich derzeit im Bau befindliche Retentionsmulde sowie westlich die Stuttgarter Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2599 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 956 und weist eine Größe von ca. 4.710 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Für die Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner, München, ein Neubaukonzept erarbeitet.

Dieses sieht zwei L-förmige Gebäudeteile mit einer Raumkante zur Heidenheimer Straße sowie zum Leimgrubenweg vor.

Der Gebäudeteil im Bereich der Heidenheimer Straße ist mit 5 Vollgeschossen sowie einem 6. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Die relative Gebäudehöhe beträgt dabei ca. 23,0 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs.

Der im rückwertigen Bereich befindliche Gebäudeteil ist mit 5 Vollgeschossen und einer relativen Höhe von ca. 19,10 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs geplant.

Im überwiegenden Teil des Gebäudes ist eine Büronutzung vorgesehen. Ergänzend dazu ist an der Gebäudeecke Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg eine Bäckerei angedacht.

Eine Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes ist derzeit nicht geplant. Jedoch wird aus planungsrechtlicher Sicht durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Möglichkeit geschaffen, zu einem späteren Zeitpunkt eine ergänzende Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets umzusetzen. Damit kann für die Zukunft eine flexiblere Gebäudenutzung gewährleistet werden.

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden in einer 3-geschossigen Parkgarage (2-geschosse im UG + 1 Geschoss im EG) innerhalb des Baugrundstücks mit einer Zufahrt vom Leimgrubenweg aus nachgewiesen.

Aufgrund dessen, dass es sich beim Bebauungsplan um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dient die dargelegte Gebäudeplanung lediglich als Rahmen für den Bebauungsplan, ist jedoch nicht bindender Bestandteil dessen.

## 5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.710 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wird im Zusammenhang mit der im Plangebiet angedachten Nutzung getroffen.

Dabei sind im Mischgebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Analgen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die folgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Weiterhin ist die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet soll vorrangig dem Arbeiten (Büronutzung) und Wohnen dienen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO in Mischgebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sowie auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012. Das Vergnügungsstättenkonzept beschränkt den Zulässigkeitsbereich in der Innenstadt. Für Stadtfelder jenseits dieses eng abgegrenzten Bereichs, also auch für den Planbereich am Safranberg empfiehlt das Konzept einen planungsrechtlich gesicherten Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,9 festgesetzt.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die Bauflächen innerhalb des Plangebiets durch den Bau einer Parkgarage frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils möglichen Gebäudeteile über die Gebäudeoberkante (OK) als relative Höhe festgelegt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante ist im Bereich der Heidenheimer Straße auf 23,50 m festgesetzt. Im Gebäudeteil am Leimgrubenweg ist die Höhe auf 19,50 m reduziert. Bezugspunkt für die Höhe der Straßenverkehrsfläche ist der Leimgrubenweg.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung des Büros Allmann, Sattler, Wappner festgesetzt.

Aufgrund der Lage des geplanten Baukörpers können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 LBO zur nordöstlich angrenzenden Fläche des

Flurstücks Nr. 951 nicht eingehalten werden.

Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsflächen entlang der nordöstlichen Gebäudefassade auf den Wert von 0,12 H festgesetzt. Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,4 H der anrechenbaren Wandhöhe.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

#### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Heidenheimer Straße aus über den Leimgrubenweg.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Leimgrubenwegs wird derzeit entsprechend der Lage aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Safranberg – Leimgrubenweg" ausgebaut.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in einer 3-geschossigen Parkgarage (2 Geschosse im UG + 1 Geschoss im EG) mit einer Zufahrt vom "Leimgrubenweg" aus nachgewiesen. Die genaue Anzahl der Tiefgaragenstellplätze ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zusätzlich sind über die bereits geplanten, ebenerdigen Stellplätze am Leimgrubenweg 3 weitere Stellplätze am Einfahrtsbereich zur Parkgarage vorgesehen.

#### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen

#### **6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.710 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

#### **6.7 Spezieller Artenschutz**

Aufgrund dessen, dass die Fläche des Plangebietes derzeit als Baustelleneinrichtung genutzt wird und mit Ausnahme der nordwestlich bestehenden Bäume vollständig umgebrochen wurde, sind derzeit keine artenschutzfachlichen Begehungen sinnvoll. Aus diesem Grund wird das Artenschutzgutachten aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" herangezogen.

In der Begründung des Bebauungsplans "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" aus dem Jahr 2014 wurden faunistische Untersuchungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Tagfalter, Reptilien und Wildbienen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Vorkommen der gefährdeten bzw. auf der Vorwarnliste stehenden Vogelarten Mehlschwalbe und Mauersegler. Bei den Fledermäusen zeigten sich hohe Jagdaktivitäten im Bereich des Messelsteinweges. Geringe Aktivitäten wurden am Örlinger-Tal-Weg registriert. Im übrigen Gelände wurden nur sporadische Aktivitäten festgestellt. Die Zauneidechse wird mit vereinzelt vorkommend beschrieben.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" folgende artenschutzfachliche Festsetzungen getroffen:

#### V1 Erhalt von Einzelbäumen, Hecken und Feldgehölzen

##### *Maßnahme*

*Die im Plan eingetragenen wertvollen Einzelbäume südlich und westlich des Jugendstilbaus der ehemaligen Klinik sind zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu ersetzen. Die (in der aktuellen Biotopkartierung nicht mehr als geschützte Biotope ausgewiesenen) Gehölzbestände werden erhalten und im Sinne einer altersgestuften Baumschicht aus standortheimischen Arten mit Sträuchern und einer waldartigen Krautflora, krautreichen Säumen und kleineren Wiesenflächen weiter entwickelt.*

*Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.*

##### *Begründung:*

*Schutzgut Pflanze: Arten- und Lebensraumfunktion, Strukturvielfalt erhalten*

*Schutzgut Tiere: Habitatfunktion für Vögel, Fledermäuse und Insekten*

*Schutzgut Klima/Luft: bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Verdunstung, Schadstoff- und Staubfilterung*

*Schutzgut Landschaft: Erhaltung prägnanter Einzelbäume, Erhalt landschaftsprägender*

*Strukturen, Einbindung des Baugebiets*

*Festsetzung Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

#### V2 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

##### *Maßnahme*

*Zum Schutz von Vogelbruten erfolgen Gehölzrodungen und der Abriss von Gebäuden mit Niststätten außerhalb der Brutperiode, möglichst in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.*

##### *Begründung:*

*Schutzgut Tiere: Vermeidung des Verlusts von Vogelbruten*

#### V3 Erhalt von Fledermaus-Quartieren sowie Vogelnistplätzen an Gebäuden

##### *Maßnahme*

*Zum Schutz von Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten sind Gebäude, die umgebaut oder abgebrochen und Bäume mit Höhlen, die gerodet werden, vorab durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.*

*Bei Abriss oder Umbauten an Bestandsgebäuden sind Quartiere von Fledermäusen (Spalten / Hohlräume an Gebäuden / Dächern) und Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (Mauersegler, Mehlschwalbe) zu erhalten bzw. zu ersetzen.*

##### *Begründung:*

*Schutzgut Tiere: Erhalt von Quartieren / Niststätten, Vermeiden der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG*

*Festsetzung: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG*

#### V4 Förderung von Fledermäusen durch Anbringen von Flachkästen

##### *Maßnahme*

*Zur Förderung von Fledermäusen sind im Bereich des Örlinger Tal Wegs 5 Flachkästen für Fledermäuse an älteren Gehölzen in ca. 4 m Höhe mit freiem Anflug anzubringen.*

##### *Begründung:*

*Schutzgut Tiere: Ersatz für potenzielle Verluste von Spaltenquartieren im Bereich der überplanten Gärten am Örlinger-Tal-Weg Vermeiden der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG*

*Festsetzung: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG*

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist die Vermeidungsmaßnahme V2 und teilweise die Vermeidungsmaßnahme V3 relevant. Eine Überarbeitung der Bestandsaufnahme ist nicht notwendig, da sich im Plangebiet keine wesentlichen Änderungen ergeben haben. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind noch einzelne Bäume im Bereich des bestehenden Parkplatzes vorhanden, die vor einer geplanten Bebauung des Grundstückes gefällt werden müssen. Eine Untersuchung der Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesquartieren ist kurz vor der Fällung notwendig.

Entsprechend werden deshalb die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen in einer Maßnahme (V1) für das geplante Vorhaben zusammengefasst:

Rodung der Gehölze zwischen 1.10. und Ende Februar. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind das Gebäude und die Gehölze auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Rodungsarbeiten zu verschieben.

## 6.8 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Schalldämm-Maße, schalldämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Als Grundlage wurde von den Berechnungsergebnissen entsprechend dem Bericht mit dem Titel „Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum – Safranberg“ in Ulm“ mit der Nummer 11/II/12 vom 29.06.2012 des Ingenieurbüros Loos & Partner ausgegangen. Der Bericht stammt aus dem Jahre 2012. Es wurde pauschal von einer Verkehrszunahme von 25% ausgegangen. Somit erhöht sich der Beurteilungspegel um 1 dB(A). Von diesem erhöhten Beurteilungspegel wurde zur Festlegung der Lärmpegelbereiche ausgegangen.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die Lärmpegelbereiche heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07 „Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden“ ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 49 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann aufgrund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

## 6.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Das Niederschlagswasser kann vor Ort zurückgehalten und dann gedrosselt in den Örlinger Bach (Verrohrung DN 1000) eingeleitet werden.

## 6.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, für die Unterbringung von Müllbehältern, für die Freiflächengestaltung und für die Abstandsflächen definiert.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.710 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Mischgebiet	ca. 4.606 m <sup>2</sup> ( 97,8 %)
Straßenverkehrsfläche	ca. 104 m <sup>2</sup> ( 2,2 %)