



Bauherr: Gemeinde Wehingen
Projekt: Bebauungsplan „Stockäcker“
Planungsstand: Satzung

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 07.01.2020
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 07.01.2020, Format A3 <11_we03140a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 2.500 v. 07.01.2020, Format A3 <12_we03140a_02_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil vom 07.01.2020
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 07.01.2020, Format 1.350 x 700 <21_we03140a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Legende – Planzeichnerische Festsetzungen, Planung und Bestand
M 1: 500 v. 07.01.2020, Format 800 x 500 <22_we03140a_90_dwg.pdf>
 - 2.3. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften <23_we03440a_docx.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 07.01.2020 <31_we03240a_docx.pdf>
 - 3.2. Lärmschutzgutachten vom Mai 2018 <32_we03_Gutachten_Laermschutz_01>

Umweltrelevante Aspekte

4. Umweltbericht mit Umweltprüfung Büro Dr. Grossmann, Balingen bestehend aus
 - 4.1. Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vom 16.12.2019 <41_we03_Umweltbericht_02.pdf>
 - 4.2. Bestandsplan zum UB vom 16.12.2019 <42_we03_Bestandsplan_02.pdf>
 - 4.3. Maßnahmeplan zum UB vom 16.12.2019 <43_we03_Maßnahmeplan_02.pdf>
 - 4.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.11.2019 <44_we03_saP_02.pdf>
 - 4.5. NATURA 2000-Vorprüfung SPA-Gebiet v. 10.10.2018 <45_we03_NATURA2000_SPA_01.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 07.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	<i>Allgemeines</i>	3
1.2	<i>Übergeordnete Planungen</i>	3
1.3	<i>Erfordernis der Planaufstellung</i>	3
1.4	<i>Bodenordnung</i>	3
2	Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes	4
2.1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	4
2.2	<i>Grundstücksinanspruchnahme</i>	4
2.3	<i>Topographie</i>	4
2.4	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
2.5	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
2.6	<i>Schutzzonen</i>	4
2.7	<i>Geologie</i>	4
2.8	<i>Übergeordnete Planungen</i>	5
2.9	<i>Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen</i>	5
3	Plankonzeption	5
3.1	<i>Festlegung der Nutzung</i>	5
3.2	<i>Öffentliche Flächen</i>	5
3.3	<i>Privatflächen / Bauplätze</i>	5
3.4	<i>Flächenbilanz</i>	5
3.5	<i>Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner</i>	6
3.6	<i>Bauvorschriften und Reglementierungen</i>	6
3.7	<i>Einflüsse aus der L 435</i>	6
4	Belange der Natur und Nachbarschaft	7
4.1	<i>Naturschutz</i>	7
4.2	<i>Schallschutz</i>	7
5	Erschließung des Baugebietes	8
5.1	<i>Verkehrerschließung</i>	8
5.2	<i>Entwässerung</i>	8
5.3	<i>Wasserversorgung</i>	9
5.4	<i>Sonstige Versorgungseinrichtungen</i>	9
6	Zeitliche Umsetzung	9
7	Herstellungskosten	9



1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Wehingen liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Gosheim, Reichenbach, Egesheim, Bubsheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Wehingen hat z. Zt. ca. 3.600 Einwohner mit steigender Tendenz.

1.2 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan komplett enthalten.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Durch die gemeindliche Entwicklung hin zur Industriegemeinde ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gestiegener Bedarf an solchen Flächen absehbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für „Wohnen“ auszuweisen, um so das Manko beseitigen und der anhaltenden Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes.

Durch die gemeindliche Entwicklung ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Die noch vorhandenen Flächen sind ausgeschöpft. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gesteigerter Bedarf an solchen Flächen absehbarer.

Die Gemeinde will zur Befriedigung der Baulandnachfrage sowie zur Stärkung der Planungssicherheit der ortsansässigen Bürger hinsichtlich der örtlichen Standortsicherheit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen voranbringen. Der Gemeinderat hat deshalb am 22.01.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Stockäcker“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 25.01.2018 bekannt gemacht worden.

Die Ausweisung von Bauland ist für die Gemeinde evident, da auf Grund der peripheren Lage der Gemeinde die heimischen Industrie- und Gewerbebetriebe die benötigten Mitarbeiter ansonsten noch schwieriger akquirieren können.

Um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten und trotzdem Bauland bereitstellen zu können, hat die Gemeinde in den letzten Jahren mit sehr hohem Aufwand in die innerörtliche Entwicklung investiert. So ist es gelungen, alte, nicht mehr genutzte Gebäude wieder zu beleben oder die betreffenden Bauplätze an junge Familien als Bauplatz zu veräußern.

1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Es werden dabei einvernehmliche Lösungen angestrebt.



2 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Wehingen und befindet sich im Norden des Gemeindegebietes.

Der Planbereich grenzt an den Bereich der Gewannbezeichnung „Mühläcker“ und wird in etwa abgegrenzt durch:

- im Westen durch L435 Richtung Deilingen.
- im Süden durch die bestehende Bebauung im Bereich der Gewannbezeichnung „Mühläcker“

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nördlich der bestehenden Bebauung und des bestehenden Geltungsbereiches „Bebauungsplan Mühläcker“.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha. Die Umfangslänge beträgt ca. 1.390 m.

2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 4398/1

Grundstücke unbebaut: 4377, 4378, 4379, 4380, 4381, 4382, 4383, 4384, 4385, 4386, 4387, 4388, 4389, 4390, 4391, 4392, 4393, 4394, 4395, 4396, 4397/1, 4397/2, 4397/3, 4398/1, 4399/2, 4400, 4401, 4402, 4403/1, 4403/2, 4404, 4405, 4406, 4407, 4408, 4409/1, 4409/2, 4410, 4411, 4412, 4413, 4414, 4415, 4416, 4417/1, 4417/2, 4418, 4419, 4420, 4421, 4422, 4423, 4424, 4425, 4426, 4427 tlw., 4428

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Osten nach Westen fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 817,00 m+NN (auf der nördlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 790 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Westseite des Gebietes.

2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung erfolgt überwiegend als Intensivgrünland und durch Ackerbau.

2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

2.6 Schutzzonen

Es befinden sich keine Schutzzonen im Plangebiet.

2.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor. Auf Grund von Erfahrungswerten der angrenzenden, bereits realisierten Baugebiete ist zu erwarten, dass im Planareal Verwitterungslehme über Kalksteinen des Jura anstehen. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) gerechnet werden.



2.8 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

2.9 Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg und ist dort als Fläche für „Wohnen“ ausgewiesen.

3 Plankonzeption

3.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung und / oder Infrastruktureinrichtungen an. Im Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald. Im Westen liegt die L435.

3.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet möglichst direkt vom Kreisverkehr der L 435 anzudienen. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

Die Erschließung selber innerhalb des Gebietes wird weitgehend so ausgewiesen, dass keine Stichstraßen erforderlich werden. Der Anteil an öffentlicher Fläche und an Versiegelungsfläche soll mit dieser Konzeption bodenschonend minimiert werden.

3.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglichst als „Baufläche“ zu nutzen ist. Es werden deshalb zwei Schwerpunkte gesetzt:

- 1.) Die Parzellierung der Bauflächen und die Ausweisung der Erschließungsstraßen und –wege werden so vorgenommen, dass die Gemeinde zukünftig flexibel bleibt und gegebenenfalls eine Bedarfsanpassung vornehmen kann.
- 2.) Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach §8a des Bundesnaturschutzgesetzes werden soweit möglich im Randbereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Der sonstige Ausgleich erfolgt außerhalb. Das Bauland kann so (insgesamt betrachtet) auf den Flächen der geringsten Beeinträchtigungsintensität belassen und die Ausgleichsmaßnahmen stattdessen an geeigneter Stelle wirkungsvoll eingesetzt werden.

3.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	6,89 ha	100%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesenes Baufenster	4,66 ha	68%
öffentliche Verkehrsflächen	1,27 ha	18%
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,96 ha	14%

3.5 Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner

Mit der vorgesehenen Planung sollen bereitgestellt werden:

Anzahl der Bauplätze:	78 Stk
Durchschnittliche Größe:	597 m ²
Größter Bauplatz:	1.245 m ²
Kleinster Bauplatz:	453 m ²

Plätze von 450 m ² bis 500 m ²	15 Stk
Plätze von 500 m ² bis 550 m ²	35 Stk
Plätze von 550 m ² bis 600 m ²	7 Stk
Plätze von 600 m ² bis 650 m ²	4 Stk
Plätze von 650 m ² bis 700 m ²	2 Stk
Plätze von 700 m ² bis 750 m ²	4 Stk
Plätze von 750 m ² bis 800 m ²	0 Stk
Plätze von 800 m ² bis 850 m ²	5 Stk
Plätze von 850 m ² bis 900 m ²	2 Stk
Plätze von 900 m ² bis 950 m ²	0 Stk
Plätze von 950m ² bis 1.000m ²	1 Stk
Plätze von 1.000m ² bis 1.050m ²	0 Stk
Plätze von 1.050m ² bis 1.100m ²	1 Stk
Plätze von 1.100m ² bis 1.150m ²	0 Stk
Plätze von 1.150m ² bis 1.200m ²	1 Stk
Plätze von 1.200m ² bis 1.250m ²	1 Stk

Wird die Anzahl der Wohneinheiten auf die Anzahl der Bauplätze umgelegt und – im Durchschnitt – mit 3 Einwohnern pro WE gerechnet, ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 234 E.

3.6 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

3.7 Einflüsse aus der L 435

Die L 435 liegt im Berührungsbereich zum geplanten Wohngebiet z.Zt. im Außengebiet. Mit Errichtung des Baugebietes wird jedoch auf beidseits der L 435 Bebauung vorhanden sein (Gewerbegebiet auf der Westseite und Wohnbaugebiet auf der Ostseite der Landstraße).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Immissionsminimierung auf die entlang der L 435 liegende Wohnbebauung ist vorgesehen, in Abstimmung mit den Straßenbausträgern die Grenze der Ortsdurchfahrt sowie den Ortseingang insgesamt auf die nördliche Seite des bestehenden Kreisverkehrs zu verlagern.

Um den Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der L 435 und der Bebauung harmonisch zu den bereits bestehenden Baugebieten zu halten, liegen die Baugrenzen parallel der L 435 mit > 20m Abstand zum



Fahrbahnrand. Dies entspricht nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) den Vorgaben des Anbauverbotsstreifens für außer örtliche Kreisstraßen. In diesem Bereich wird über die textlichen Festsetzungen der Bau von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Unabhängig von den geometrischen Vorgaben bzw. Abständen, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden, wird zwischen L435 und Bau zur Immissionsreduzierung von Verkehrslärm auf die Wohneinheiten ein Erdwall angeordnet. Dieser dient der optischen Trennung, verhindert gegenseitige Blendbelästigungen zwischen Wohngebiet und L 435 und wirkt sich für die Erdgeschosse auch positiv bei den Lärmimmissionen aus. Bei einer Fußbreite von ca. 5,00 m, einer Kronenbreite von ca. 1,00m und Böschungsneigungen von ca. 1 : 1,5 wird der Erdwall eine Höhe von etwa 1,50m haben.

Weiterhin hat die Gemeinde ein Lärmgutachten erstellen lassen, in welchem die Einflüsse der L 435 auf die Wohnbebauung überprüft wurde. Das Gutachten ist dieser Begründung angehängt. Das vom Büro Fischer erstellte Lärmgutachten kommt zum Ergebnis, dass die entlang der L 435 liegenden Baugrundstücke dem Lärmpegelbereich (LBP) III zuzuordnen sind. Gemäß Bekanntmachung des Innenministeriums ist bei allen dem LBP III oder höher einzustufenden Grundstücken bei Wohnnutzung ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu führen. Bei Büronutzung wäre der Nachweis erst ab dem LBP IV zu führen.

Die betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Nutzungseinheit II. Die Lage der betroffenen Baugrundstücke können dem Lärmschutzgutachten S.13 entnommen werden.

4 Belange der Natur und Nachbarschaft

4.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen mit hoher Bonität.

Zur Konkretisierung der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie zur Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen und der Herstellung vom Umweltbericht wurde von der Gemeinde das Büro Dr. Großmann, Balingen, als unabhängiger Gutachter beauftragt. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und der Ausgleichsbilanzierung sind in den Unterlagen zu den „Umweltaspekten“ gesondert dargestellt und behandelt.

Die aus den grünordnerischen Belangen herrührenden Empfehlungen des Gutachters sind in den Unterlagen berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung getroffen werden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden nach den Ergebnissen der gutachterlichen Eingriffs-Ausgleichsbewertung ausgeglichen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist über Planeinschrieb bzw. den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie dem Umweltbericht vorgegeben und wird damit Bestandteil vom Satzungsbeschluss.

Für die darüberhinausgehenden Kompensationsmaßnahmen ist vorgesehen, einen öffentlich - rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde zu schließen.

4.2 Schallschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der L 435 auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbarem Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet (s.o.). Die Ergebnisse können in der Anlage zur Begründung, dem Lärmschutzgutachten, sowie den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

5 Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt ab der nächstgelegenen, überregionalen Straße (Landstraße L 435) über den bereits bestehenden Kreisverkehr.

Zusätzlich werden Fußwegverbindungen nach Süden (Hermann-Hesse-Straße) sowie über eine Überquerungshilfe der L 435 in Richtung Siemensstraße vorgesehen. Die Überquerungshilfe über die L 435 soll die relativ hohe Fußgängerfrequenz aus den östlich der L 435 liegenden Wohngebieten und den Arbeitsstätten (überwiegend auf der Westseite der L 435) zielgerichtet führen.

Darüber hinaus soll die Anbindung des Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr im Bereich des Kreisverkehrs bzw. der L 435 mit einer beidseitigen barrierefreien Haltestelle „Wehingen, Stockäcker“ erfolgen. Die Lage und Detailposition der Bushaltestelle wird im Rahmen der fachtechnischen Planungen ausgearbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt.

5.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt auf die Westseite der L 435 an den dort verlaufenden „Verbandssammler“ des Gemeindeverwaltungsverbandes. Von dort wird es zur Verbandskläranlage abgeleitet.

Auf Grund der Topographie und der Höhenlagen der bestehenden Kanäle wird die Gemeinde u.U. kein Freispiegelabfluss bei Kellerentwässerung anbieten können. Bei Kellerausbildung sind vom Bauherrn gegebenenfalls Hebeeinrichtungen vorzusehen

Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Dabei sollen nicht nur die Dachflächen, sondern auch alle neu zu erstellenden Verkehrsflächen (privat) an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Das Regenwasser ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut abzuleiten. Als Vorflut dient der auf der Westseite der L 435 gelegene „Mühlbach“.

Die bisherigen Entwässerungs(vor)planungen sehen vor, den Regenwasserabfluss soweit wie möglich über einen Retentionsraum und eine Regenwasserbehandlung zu führen. Über den Retentionsraum sollen die Niederschlagsabflüsse soweit gepuffert werden, dass die Abflussspitzen in Richtung Mühlbach gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht werden.

Die Größe des Retentionsraumes wird also so ausgelegt, dass sich trotz der Veränderung der Abflußbeiwerte die Entwässerungssituation in Richtung Mittelbach nicht verschlechtert.

Zur Ableitung aus dem Retentionsraum in Richtung Mühlbach ist die L 435 zu kreuzen. Die diesbezüglichen Details werden im Zuge der fachtechnischen Planungen erarbeitet und gesondert mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Für die einzelnen Baugrundstücke werden getrennte Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse vorgesehen. Die vom jeweiligen Bauwilligen vorgesehene Entwässerung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Dabei ist zu beachten, dass Schmutzwasser in dem Schmutzwasserkanal, Regen- und Drainagewasser dem Regenwasserkanal zugeleitet wird. Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist wegen der Pufferwirkung über grundstücksbezogene Zisternen zu führen.

Bodennahe Versickerungen in belebter Bodenzone, Absetz- bzw. Sedimentationsanlagen für Hofflächen sind zulässig, soweit diese fachtechnisch richtig ausgeführt und in den Bauantragsunterlagen dargelegt werden. Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde, z.B. zur Vermeidung von Rückstau, sind zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten werden im Zuge der fachtechnischen Planung ausgearbeitet.

Für die an der Ostseite liegenden Grundstücke wird es u.U. notwendig, das von den außenliegenden Hangflächen zuströmende Wasser punktuell über geeignete Maßnahmen abzuführen.



5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgungsleitungen werden so weit möglich „im Ring“ geführt.

Für die Brandbekämpfung werden geeignete Löschwasserentnahmestellen / Überflurhydranten vorgesehen.

Auf Grund der Höhenlage und Topographie wird es voraussichtlich notwendig, das Gebiet über zwei verschiedene Druckzonen zu versorgen. Diese stehen im unmittelbaren Randbereich des Gebietes zur Verfügung.

Des Weiteren sind die vorhandenen Leitungen der Hohenberggruppe noch zu orten und für die Satzung zeichnerisch festzuhalten sowie den Verlauf über Leitungsrechte zu sichern.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

6 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden. Die Entscheidung, ob dies in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder „in einem Zuge“, wird von der Gemeinde gesondert entschieden

7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Wehingen, im Januar 2020