



Stadt Lorch
Gemarkung Lorch
Ostalbkreis

einfacher
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Innenstadt Lorch II“

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

| Inhaltsverzeichnis | | Blatt |
|---------------------------|--|--------------|
| 1 | Allgemeines | 3 |
| 1.1 | Verfahren | 3 |
| 1.2 | Lage, Bestand | 3 |
| 1.3 | Geltungsbereich und Größe | 4 |
| 1.4 | Örtliche Planungen | 4 |
| 1.5 | Schutzgebiete | 6 |
| 1.6 | Denkmalschutz | 8 |
| 1.7 | Baugrund | 8 |
| 1.8 | Altlasten / Kampfmittel | 9 |
| 2 | Planung | 11 |
| 2.1 | Ziele und Zweck | 11 |
| 2.2 | Alternativen | 11 |
| 2.3 | Kosten, Finanzierung | 12 |
| 2.4 | Erschließung | 12 |
| 3 | Auswirkungen | 13 |
| 3.1 | Flächenverbrauch | 13 |
| 3.2 | Landwirtschaft | 13 |
| 3.3 | Boden | 13 |
| 3.4 | Klima | 13 |
| 3.5 | Hochwasser / Starkregenereignisse | 13 |
| 3.6 | Immissionen / Emissionen | 14 |
| 3.7 | Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen | 14 |
| 4 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 17 |
| 4.1 | Zulässigkeit von Vorhaben | 17 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 4.4 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 19 |
| 4.5 | Öffentliche Verkehrsflächen | 19 |
| 4.6 | Wasserflächen | 19 |
| 4.7 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 19 |
| 4.8 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) | 20 |
| 5 | Örtliche Bauvorschriften | 21 |
| 5.1 | Äußere Gestaltung | 21 |
| 5.2 | Werbeanlagen | 21 |
| 5.3 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen | 21 |
| 5.4 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser | 21 |
| 6 | Anlagen | |
| | keine | |

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da es sich um ein Gebiet handelt, das bereits nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaubar bzw. vollständig bebaut ist und sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

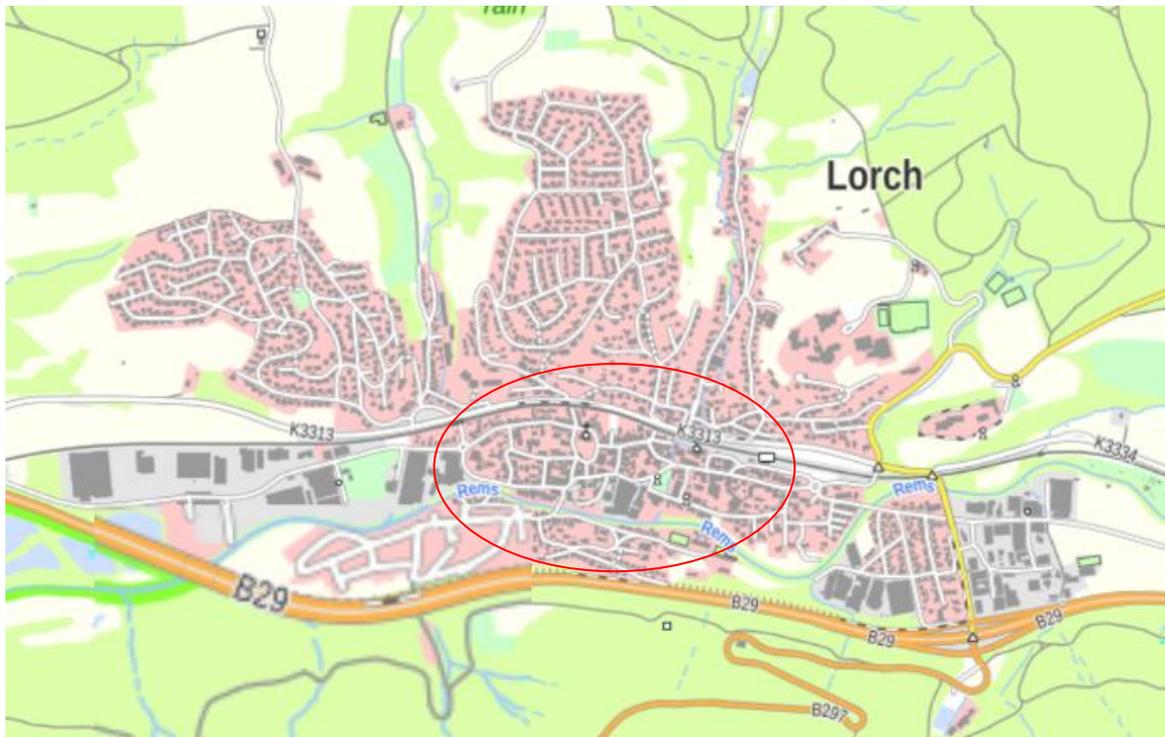
Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

Der Bebauungsplan wird als „einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt, er umfasst nicht alle Festsetzungen für einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gem. § 30 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen).

Bauvorhaben sind somit grundsätzlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen und beurteilen. Sofern der Bebauungsplan oder die dazu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften konkrete Regelungen trifft, sind diese maßgeblich.

1.2 Lage, Bestand



Das Plangebiet liegt im direkten Stadtzentrum von Lorch südlich der Bahnlinie Stuttgart – Aalen bzw. der „Wilhelmstraße“ (K 3313), östlich der „Stuttgarter Straße“, nördlich der „Austraße“ und der „Beurenbergstraße“ sowie westlich des „Oriaplatzes“ und der „Poststraße“.

Übersichtsplan Lorch,
Quelle: Geodatenportal BW, LGL BW

Markant für diesen historisch gewachsenen Bereich von Lorch ist seine sehr dichte Bebauung bzw. Gemengelage, bei der teilweise auf sehr kleinen Grundstücken ohne wesentliche Abstände zwischen den Gebäuden diese entweder zusammengebaut sind oder aber oftmals sehr dicht neben einander stehen.

Bei den vorhandenen Bebauungen handelt es sich überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung (Läden, Dienstleistungsbetriebe etc.) im Erdgeschoss.

Aber auch Sonderbauwerke wie Kirchen, Kindergärten, die Stadthalle und Veranstaltungssäle etc. sind im Plangebiet vorhanden.

Zwischen der „August-Wilhelm-Pfäffle-Straße“ und der Rems bzw. der „Gerberstraße“ und dem „Oriaplatz“ befinden sich auch noch größere aktive gewerbliche Anlagen. Aktive Landwirtschaftliche Betriebe oder sonstiges wesentlich störendes Gewerbe ist nicht vorhanden.

Als Dachform dominiert das steilere Satteldach mit klassischer Ziegeldeckung, was das historische Ortsbild maßgeblich prägt.

Insbesondere in den Bereichen um die Hauptstraße und dem Karlsplatz dominieren noch Fachwerkgebäude das Orts- und Straßenbild.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut oder anderweitig versiegelt, nur in einzelnen hinterliegenden Bereichen befinden sich unbebaute Flächen oder Hausgärten.

1.3 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich umfasst folgende bisher nicht in einen Bebauungsplan einbezogenen Bereiche der Innenstadt Lorch (Gemarkung Lorch) – siehe Lageplan:

- a) nördlich der Rems:
„Gaisgasse“, „Bockgasse“, „Schulstraße“, „Marienstraße“, „Stuttgarter Straße“, „Kirchstraße“, „Pfarrgasse“, „Hirschstraße“, „Hauptstraße“, „Karlsplatz“, „Bädergasse“, „August-Wilhelm-Pfäffle-Straße“, „Friedrichstraße“, „Gmünder Straße“, „Poststraße“ und „Gerberstraße“
- b) südlich der Rems:
„Remsstraße“, „Austraße“, „Göppinger Straße“ und „Schießhausstraße“

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 17,9 ha und entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt Lorch“ aus dem Jahre 2011.

1.4 Örtliche Planungen

1.4.1 Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan wird der bisherige Bebauungsplan „Innenstadt Lorch“, welcher ausschließlich den Ausschluss von Vergnügungsstätten umfasste, ersetzt.

Andere bestehenden Bebauungspläne werden nicht geändert, sondern nur die bisherigen Lücken zwischen den benachbarten Bebauungsplänen geschlossen.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Planbereich als Mischbaufläche sowie als Gewerbe- und Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die Zielsetzungen dieses Plans entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



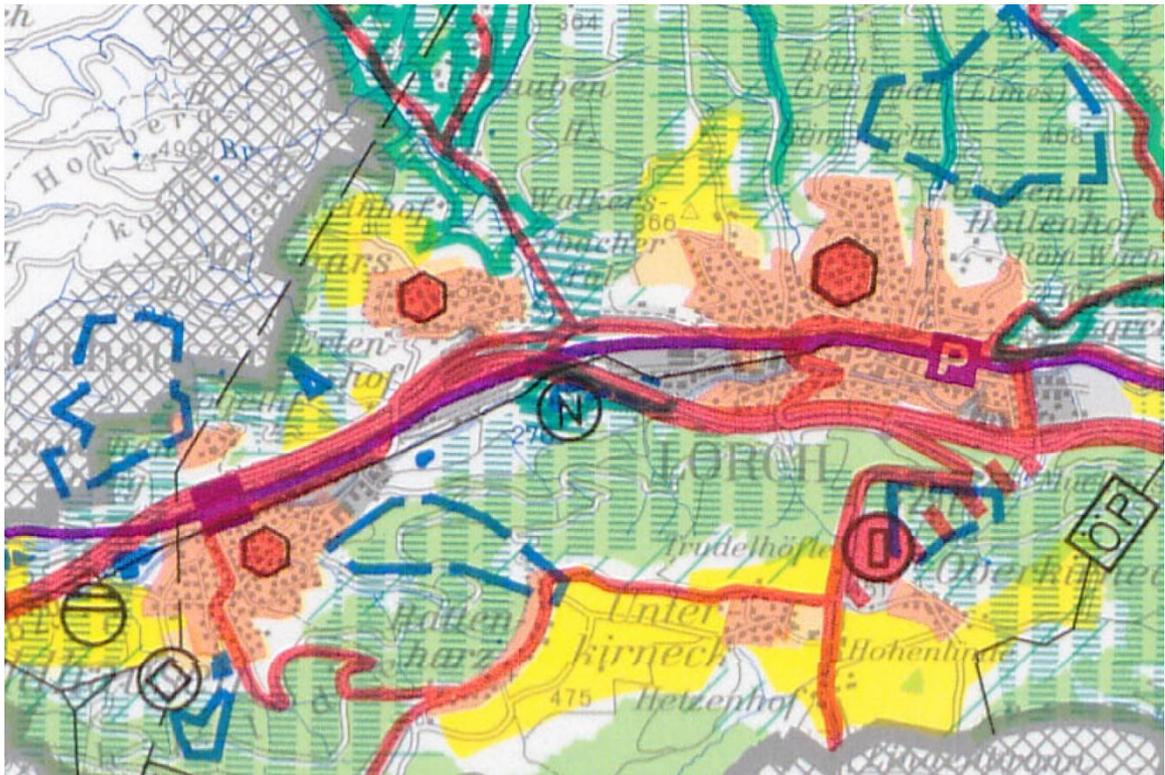
Flächennutzungsplan 2016,
Quelle: Stadt Lorch

1.4.3 Regionalplan (RP)

Die Stadt Lorch ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg als leistungsstarkes Unterzentrum mit dem „weiteren Siedlungsbereich“ in den Teilorten Weitmars und Waldhausen eingestuft und ist Teil der Entwicklungsachse Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen.

In den Siedlungsbereichen werden eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung und ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes angestrebt.

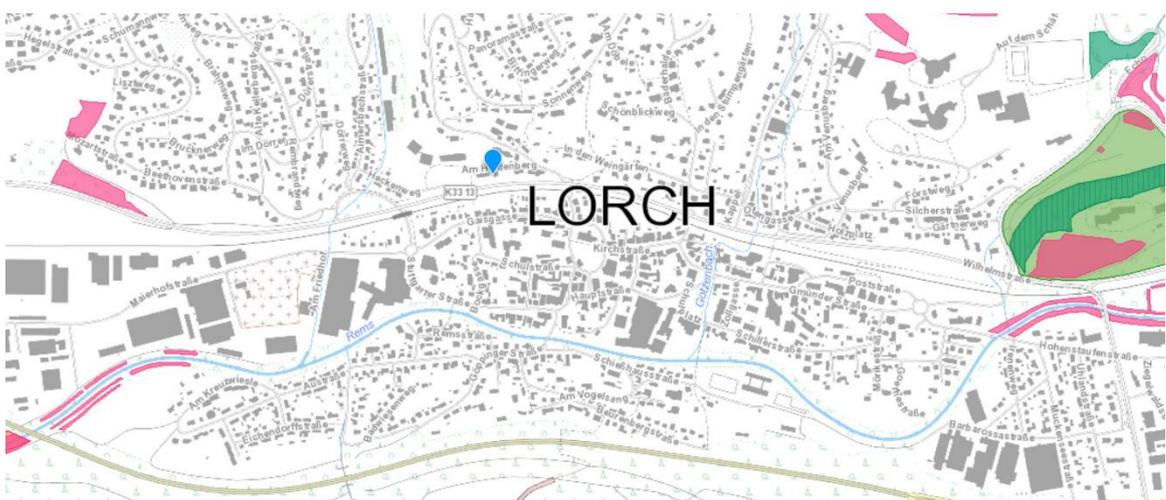
Die geplanten überwiegend stadtgestalterischen Festsetzungen entsprechen somit den Zielen der Regionalplanung.



Raumnutzungskarte Regionalplan 2009,
Quelle: Verband Region Stuttgart

1.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete), Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.



Übersichtskarte Schutzgebiete,
Quelle: LUBW, Stand Dezember 2024

1.5.1 Überschwemmungsgebiete (HQ 100) / Hochwasserrisikogebiete (HQ extrem)

Die nordwestliche Altstadt im Bereich der Gaisgasse, Schulstraße, Bockgasse liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) (ca. 2,1 ha) und einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) (zus. ca. 0,4 ha) des Aimersbachs.

Für ein hundertjähriges Hochwasserereignis wird aktuell ein Wasserspiegel von ca. 285,0 m ü. NHN und für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) von ca. 285,2 m ü. NHN erwartet.

Die Überflutungstiefen betragen somit am nordwestlichen Gebietsrand an der Stuttgarter Straße / Gaisgasse maximal bis zu ca. 1,0 m bei einem HQ 100 – Ereignis und bis zu 1,2 m bei einem HQ extrem – Ereignis.

Die nordöstliche Altstadt im Bereich des Zollplatzes, Gmünder Straße liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) (ca. 0,25 ha) und im Bereich des Oria- platzes und der August-Wilhelm-Pfäffle-Straße in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) (zus. ca. 1,0 ha) des Götzenbachs.

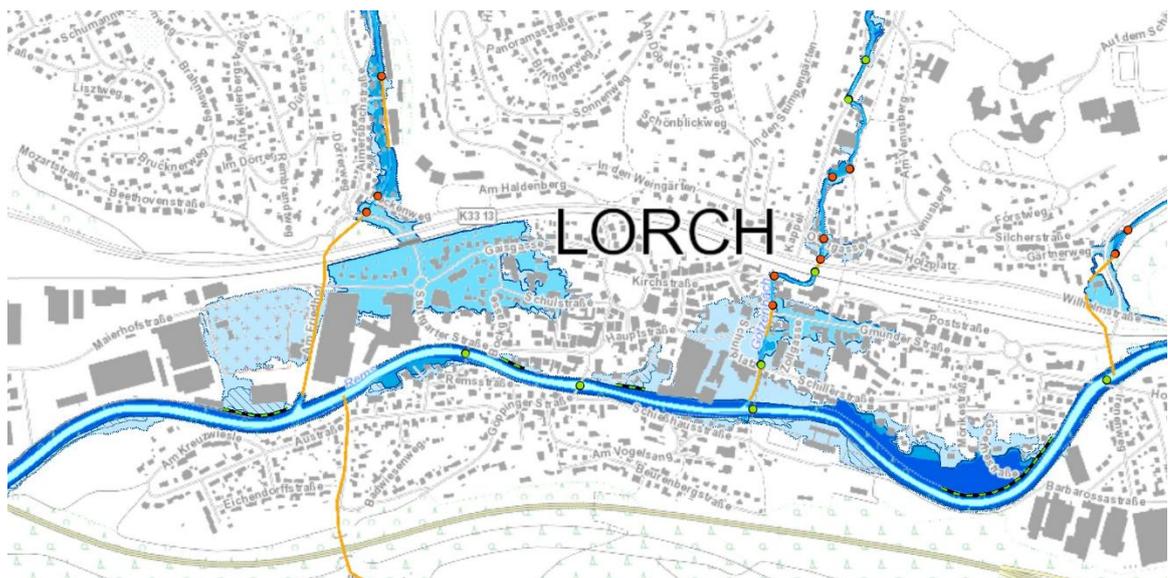
Für ein hundertjähriges Hochwasserereignis wird aktuell ein Wasserspiegel von ca. 285,5 m ü. NHN und für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) von ca. 285,6 m ü. NHN erwartet.

Die Überflutungstiefen betragen somit am Zollplatz bis zu ca. 0,5 m bei einem HQ 100 – Ereignis und bis zu 0,6 m bei einem HQ extrem – Ereignis.

Die südliche Altstadt liegt entlang der Rems (Schulplatz, Schießhausstraße, Rems- straße) in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) (ca. 0,4 ha) und ei- nem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) (zus. ca. 1,5 ha) der Rems.

Für ein hundertjähriges Hochwasserereignis wird aktuell am Schulplatz ein Wasserspie- gel von ca. 283,3 m ü. NHN und für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) von ca. 284,7 m ü. NHN erwartet.

Die Überflutungstiefen betragen somit am Schulplatz bis zu ca. 0,3 m bei einem HQ 100 – Ereignis und bis zu 0,7 m bei einem HQ extrem – Ereignis.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Stand Dezember 2024.

1.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet umfasst die historische Innenstadt von Lorch.

In dieser sind eine Reihe von erhaltenswerten Kultur- und Baudenkmäler als auch archäologische Kulturdenkmale insbesondere aus der Römer- und Stauferzeit vorhanden. Die Kultur- und Baudenkmäler wurden nachrichtlich in den Lageplan übernommen und gekennzeichnet.

Der Interessenbereich für die Archäologische Denkmalpflege wurde ebenfalls nachrichtlich in den Lageplan übernommen.

An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Eine hiervon abweichende Bewertung kann nur anhand ergänzender Materialien vorgenommen werden, aus denen neben den relevanten Daten zum Vorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. rezente Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Sollte eine flächendeckende Störung bis in die bauseitige Zieltiefe nicht nachgewiesen werden können, regen wir bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben innerhalb des kartierten Bereichs eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege an. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und durch (meldepflichtige) Zufallsfunde bedingte Stillstandzeiten vermieden/minimiert werden können. Hierzu wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Wesentliche Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht direkt hervorgerufen, da dieser überwiegend baugestalterische Vorgaben vorsieht.

Wesentliche Neu- oder Tiefbaumaßnahmen werden durch diese Planung nicht direkt ausgelöst.

1.7 Baugrund

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

„Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" und "Auenlehm" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Hassberge-Formation (Kieselsandstein)" und "Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel)" im Untergrund zu erwarten.

„Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrmergefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.8 Altlasten / Kampfmittel

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nicht bekannt.

Nachfolgende Grundstücke sind im Bodenschutzkataster des Landratsamtes als Altstandorte erfasst.:

- Altstandort „AS Kirchstraße 26/7“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1964 bis 2010 ein Maler- und Lackierbetrieb ansässig.
- Altstandort „AS Kirchstraße 6“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort waren in den Jahren 1898 bis 1989 diverse Gewerbe ansässig, unter anderem Metallverarbeitung, Lackierereien sowie Holzverarbeitung
- Altstandort „AS Hauptstraße 29“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1929 bis 1991 ein KFZ Gewerbe inkl. Tankstelle ansässig. Untersuchungen aus dem Jahre 2015 ergaben entsorgungsrelevante Belastungen.
- Altstandort „AS Poststraße 1“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1945 bis 1971 eine Maschinenbaufirma mit Eigenverbrauchstankanlage ansässig.
- Altstandort „AS Hauptstr. 18“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1892 bis 1990 eine Büromöbelfabrik sowie eine Möbelwerkstätte ansässig.
- Altstandort „AS Hauptstr. 14“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“. Am Standort war in den Jahren 1927 bis 1995 eine Tankstelle ansässig.
- Altstandort „AS Gerberstr. 8, Gerberstr. 7“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1888 bis 1930 eine Gerberei ansässig.
- Altstandort „AS Hauptstr. 8“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1930 bis 1937 eine Tankstelle ansässig.
- Altstandort „AS Hauptstr. 2“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1927 bis 1975 ein KFZ Gewerbe inkl. Tankstelle ansässig
- Altstandort „AS Stuttgarter Str./ Höhe Haus Nr. 1“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1926 bis 1942 eine Schlosserwerkstatt und eine Tankstelle ansässig.

- Altstandort „AS Hauptstr. 1“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1920 bis 1965 ein Farbenhandel inkl. chem. Labor ansässig.
- Altstandort „AS Stuttgarter Str. 5“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1920 bis 1942 ein Tanklager inkl. Tankstelle ansässig.
- Altstandort „AS Marienstr. 1“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1953 bis 1978 ein Metallverarbeitender Betrieb sowie ein KFZ Gewerbe ansässig.

2 Planung

2.1 Ziele und Zweck

Für das betroffene Gebiet wurden bisher keine qualifizierten Bebauungspläne erstellt, sodass sich bis heute eine städtebauliche Beurteilung überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet.

Im Jahre 2012 wurde für diesen Planbereich der Bebauungsplan „Innenstadt Lorch“ erlassen, welcher ausschließlich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht. Jedoch sind in weitgehend unbeplanten Innenbereichen die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde sehr begrenzt, insbesondere wenn es um städtebauliche und ortsgestalterische Belange wie z.B. Dachform, Dachneigung etc. handelt.

Für den Charakter des alten Ortskernes sind u.a. aber genau die Dachform und Dachneigung der Gebäude ausschlaggebend.

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Erhaltung bzw. Fortentwicklung der gewachsenen und teilweise historischen Strukturen und des aktuellen Charakters des Ortskerns soll nun ein Bebauungsplan erlassen werden, der wenige aber doch wichtige Rahmendaten diesbezüglich vorgibt.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich für zukünftige Bebauungen eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen, die aber zugleich eine sehr gute und verträgliche Einbindung das Ortsbild gewährleistet.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.2 Alternativen

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichen negative Vorbilder den Nachfolgern gleichartige das Ortsbild maßgeblich störende Bebauungen. Da zu erwarten ist, dass in naher Zukunft weitere bestehende Gebäude in diesem Gebiet durch ortsuntypische / neuartige Neubauten und Nachverdichtungen ersetzt bzw. derart verändert werden sollen, dass dies ungewünschte Folgen den Charakter des Ortskerns haben könnte, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Eine Alternative zu einem Bebauungsplan mit gestalterischen Vorgaben wird daher nicht gesehen, um den langfristigen städtebaulichen Zielen der Gemeinde gerecht zu werden.

2.3 Kosten, Finanzierung

2.3.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

2.4 Erschließung

Kommunale Änderungen oder Erweiterungen der Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen, da hierfür keine öffentlichen Flächen zur Verfügung stehen und alle Baugrundstücke ausreichend erschlossen sind.

3 Auswirkungen

3.1 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Hier war die Gemeinde in den letzten Jahren sehr erfolgreich und konnte eine Reihe Baulücken schließen.

Die weitere Verwertung von mehr Baulücken bzw. die Umnutzung bestehender Bausubstanz scheiterte trotz gemeindlicher Anstrengungen bisher oftmals an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

Die kommunalen Anstrengungen in diesem Bereich werden hierzu uneingeschränkt fortgesetzt, da der Bedarf an Bauland / Wohnungen sowohl die Aktivierung und Baulücken, die Reaktivierung / Nachverdichtung von bestehender Bausubstanz als auch die zielgerichtete Ausweisung von neuen Bauflächen abdeckt bzw. erfordert.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan nachgekommen, da keine Beschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen oder eine Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl vorgegeben werden.

3.2 Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch diesen Plan nicht betroffen.

3.3 Boden

Die überwiegenden privaten innerstädtischen Flächen sind bereits bebaut oder versiegelt, beachtliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden daher nicht zu erwarten.

Die anfallenden Aushubmassen können bei entsprechend geschickter architektonischer Planung ggf. auf dem Baugrundstück selbst untergebracht werden. Eine Abfuhr oder Deponierung sind dann nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben dies.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen, welche einen Einfluss auf die Verwertbarkeit des anfallenden Bodens im Gebiet selbst haben, sind nicht vorgesehen.

3.4 Klima

Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung und Versiegelung des Gebiets sowie der durch das Gebiet verlaufenden Rems sind keine nachteiligen klimatischen Auswirkungen durch diese Planung zu erwarten.

Zum Schutz des Klimas sind im Bebauungsplan u.a. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigungen zwingend vorgegeben.

3.5 Hochwasser / Starkregenereignisse

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren sind zukünftig Dachbegrünungen und Zisternen auf den Baugrundstücken verpflichtend vorgesehen.

Dazu sind ergänzend Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

In den Hinweisen wird zudem auf eine hochwasserangepasste Bauweise verwiesen, um die baulichen Anlagen vor Schäden durch Hochwasser zu schützen.

3.6 Immissionen / Emissionen

Grundsätzlich sind keine erhöhten Verkehrslärmbelastungen oder sonstigen erheblichen Emissionen zu erwarten, da sich keine stark befahrene Straße oder problematische Gewerbebetriebe in direkter Nähe zum Plangebiet befinden.

Das Gebiet ist von Wohn-, Misch- und verträglicher Gewerbebebauung umgeben, so dass schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße nicht erwartet werden.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten, da nach der Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen (VwV TB)“ die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) verpflichtend eingeführt wurde und damit bei jedem Bauvorhaben grundsätzlich zu beachten ist.

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine beachtlichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Unabhängig wird den Bauherren grundsätzlich empfohlen, bei Gestaltung und Nutzung der Gebäude eventuelle Geräuschquellen zu berücksichtigen und schutzbedürftige Aufenthalts- oder Schlafräume auf den abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen mit eventuell schallgedämmten automatischen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3.7 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage ist mit nicht erheblichen zusätzlichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.

Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen / Abfall + Abwasser

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige sehr eingeschränkte Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nicht erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Aufgrund der Ausweisung als „einfacher Bebauungsplan“, da u.a. auf die Art der baulichen Nutzung und die Ausweisung von zusätzlichen Verkehrsflächen sowie auf das Maß der baulichen Nutzung verzichtet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses „einfachen“ Bebauungsplanes nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), sofern keine weiteren Regelungen getroffen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Eine Festlegung zur Art der baulichen Nutzung wird als nicht erforderlich oder zielführend erachtet, da diese auf Grund der bisher unproblematischen und vorhandenen Mischnutzungen mit einem Wohnungsschwerpunkt durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB ausreichend abgedeckt werden.

Dies zu erhalten / fortzuentwickeln entspricht auch den städtebaulichen Zielen für die Zukunft.

Städtebaulich problematische Konflikte oder Vorhaben die einer expliziten Regelung bedürfen sind bisher nicht aufgetreten und werden in absehbarer aufgrund der gewachsenen Struktur auch nicht erwartet.

4.2.1 Ausschluss von Betriebsarten

a) Fremdwerbung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen und dem Einzelhandel sowie sonstigen kleineren Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie der Gastronomie dienen.

Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung eines harmonischen und lebenswerten Innenstadtbereichs, der attraktiv für die Bewohner und Besucher aus dem Umland ist und zum Einkaufen und Verweilen mit einer hohen Lebensqualität verbindet.

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden daher Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen, welche keine direkte Bindung zu einem Betrieb im Gebiet selbst aufweisen und somit nicht zur Stärkung und Erhaltung der innerstädtischen Struktur beitragen und das Stadtbild maßgeblich negativ beeinflussen.

b) Vergnügungsstätten

Durch die Häufung von Vergnügungsstätten in einem (engeren) räumlichen Zusammenhang besteht die Gefahr einer einschlägigen Prägung eines Gebietes bis hin zu einem "Vergnügungsviertel". Dies steht u.a. im engen Zusammenhang mit dem oftmals auffälligen optischen Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen / Spielotheken.

Auf Grund einer solchen Prägung werden sonstige dringend für die Vitalität einer Innenstadt notwendigen Geschäfte abgeschreckt / verdrängt, die von ihrem Selbstverständnis her nicht in Verbindung mit Vergnügungsstätten gebracht werden wollen. Es drohen Abwanderungen bzw. Leerstände durch Geschäftsaufgaben / -verlagerungen.

Zudem werden in diesen und angrenzenden Bereichen vorhandene Wohnnutzungen unattraktiver, da Vergnügungsstätten von Anwohner oft als nicht seriös wahrgenommen werden. Dies führt i.d.R. in der Folge zu einer Konzentration von

Bewohnern, welche oftmals mit diesen Nutzungen einen direkten Bezug als Kunden, Angestellte oder Betreiber haben. Eine gesunde Durchmischung von Bewohnern aller Altersklassen, Gesellschaftsstufen, Herkünften etc. und insbesondere von Familien mit Kindern wird durch Vergnügungsstätten i.d.R. massiv beeinträchtigt. Hierdurch werden Gefahren für entwickelte und funktionierende städtebauliche Strukturen herbeigeführt. In der Folge, insbesondere wenn die Bewohner- und Gewerbestruktur einmal nachhaltig gestört ist, hat dies direkte Auswirkungen auf die Unterhaltung, Modernisierung und auf Investitionen in die Gebäudesubstanz und Infrastruktur, was i.d.R. zu einem weiteren Verfall solcher Bereiche führt.

Dies fördert die Voraussetzungen einer Herabsetzung der wirtschaftlichen Attraktivität eines Gebietes (so genannter "Trading-Down-Effekt") und damit einhergehenden negative Mietpreisentwicklungen.

Ein Anstieg von Ordnungswidrigkeiten in Form von Lärmbelästigungen und anderer zum Teil auch strafbewährter Delikte in Zusammenhang mit den Besuchern von Vergnügungsstätten / Spielotheken ist nicht gänzlich ausgeschlossen und in anderen Kommunen nachweisbar.

Die vorgenannten möglichen negativen Entwicklungen werden seitens der Gemeinde für die historische Innenstadt als besonders problematisch eingestuft, daher ist es zwingend notwendig den intakten historischen Innenstadtbereich vor städtebaulichen Fehlentwicklungen zu schützen.

Besonderes Augenmerk ist aber auch auf die im Geltungsbereich angesiedelten Einrichtungen der sozialen Daseinsfürsorge zu richten.

Im Gebiet sind u.a. Kindergärten, Kirchen / Gemeindehäuser, Musikschulen, Kinder- und Jugendhäuser, Bücherei, Sozialstation etc. vertreten. Diese Nutzungen sind hervorragend in die Stadt integriert und vermitteln den Eindruck eines generationsübergreifenden Miteinanders. Gerade diese Einrichtungen und deren Benutzer sind durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten besonders gefährdet.

Deren Qualität bzw. deren Erfolg ist auch davon abhängig, dass der entsprechende Nutzerkreis das Umfeld ohne Vorbehalte aufsucht, um die angebotenen Leistungen in Anspruch zu nehmen. Aus diesem Grund sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auszuschließen, um die funktionierende Infrastruktur der zuvor genannten sozialen und gesellschaftlich wichtigen Einrichtungen zu schützen und die Lebensqualität zu erhalten

Die bestehenden Nutzungen könnten durch die Zulassung von Vergnügungsstätten nachhaltig beeinträchtigt werden. Dadurch droht eine nicht vertretbare städtebauliche Fehlentwicklung. Um die wirtschaftliche Attraktivität der Innenstadt aufrecht zu erhalten und Wohnnutzungen für alle Bewohnerklientele zu erhalten, zu fördern und im Sinne einer Nachverdichtung auszubauen, ist es unabdingbar Vergnügungsstätten dauerhaft auszuschließen.

Für einzelne Vergnügungsstätten stehen in anderen Gebieten in der Gemeinde (Gewerbe- und Mischgebieten etc.) einzelne und ggf. ausnahmsweise zulässige Möglichkeiten offen, ohne dass sich diese negativ konzentrieren und o.g. Auswirkungen hervorrufen.

Diese Festsetzung entspricht den bisherigen Regelungen aus dem Bebauungsplan „Innenstadt Lorch“ und wird daher unverändert übernommen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung wird als nicht erforderlich erachtet, da diese insbesondere auf Grund der sehr diversen Verdichtungen / Grundflächen u.a. aufgrund der teilweisen sehr kleinen Grundstücke diese sehr differenziert darstellen und durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB ausreichend abgedeckt erscheinen. Dies zu erhalten / fortzuentwickeln entspricht auch den städtebaulichen Zielen für die Zukunft.

Städtebaulich problematische Konflikte oder Vorhaben sind bisher nicht aufgetreten und werden in absehbarer auch nicht erwartet.

Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung und die Erhaltung des Ortbildes wird durch Regelungen zu Trauf- und Gebäudehöhen in den Örtlichen Bauvorschriften genommen.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Festlegung von überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird als nicht erforderlich erachtet, da diese insbesondere auf Grund der sehr diversen Verdichtungen / Gemengelage mit Gebäuden bis an die Grundstücksgrenzen aufgrund der teilweise sehr kleinen Grundstücke sich sehr differenziert darstellen und durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB ausreichend abgedeckt erscheinen.

Dies zu erhalten / fortzuentwickeln entspricht auch den städtebaulichen Zielen für die Zukunft.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden als solche gekennzeichnet und festgelegt.

Darüber hinaus sind aktuell keine weiteren Straßenflächen vorgesehen.

Im Übrigen wurden die sonstigen vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen als solche gesichert.

Eine städtebauliche Notwendigkeit für die Ausweisung neuer oder zusätzlicher Verkehrsflächen wird nicht gesehen.

4.6 Wasserflächen

Die bestehenden öffentlichen Wasserflächen werden als solche gekennzeichnet und festgelegt.

Darüber hinaus sind aktuell keine weiteren Wasserflächen vorgesehen.

Im Übrigen wurden die sonstigen vorhandenen öffentlichen Wasserflächen als solche gesichert.

Eine städtebauliche Notwendigkeit für die Ausweisung neuer oder zusätzlicher Wasserflächen wird nicht gesehen.

4.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Für Dachbegrünungen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sedumsprossen“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrüntem Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrüntem Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

5.1.1 Dächer

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den historischen Innerstädtischen Charakter sind nur die festgelegten Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des jeweiligen Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

Die Farbe und die Art der Dachdeckung ist nur in ortsüblichen Materialien und Farben zulässig.

5.1.2 Fassaden

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das historische Stadt- / Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

5.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

5.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Rahmen zulässig.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

5.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen und mit einem Dauerstauanteil für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bzw. der Trinkwasserversorgung in den aktuell und zukünftig immer häufigeren und längeren heißen Trockenperioden bzw. von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __.2025 zugrunde.

Lorch, den __. __.2025

Marita Funk, Bürgermeisterin