

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schießhütte“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schießhütte“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Neidlingen hat in den vergangenen Jahren ihren Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere durch die Schließung von Baulücken sowie durch Maßnahmen der Nachverdichtung und der Widernutzbarmachung von Flächen befriedigt. Da es sich bei den betreffenden Flächen in der Regel um private Grundstücke handelt, ist die Gemeinde jedoch regelmäßig auf die Mitwirkungsbereitschaft durch die Eigentümer angewiesen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, die auch in der Gemeinde Neidlingen spürbar ist, sowie fehlender verfügbarer Potentiale für die Innenentwicklung, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen ein neues Wohngebiet zu erschließen. Dieses soll insbesondere auch dazu dienen, mittel- bis langfristig jungen Familien eine Perspektive am Ort zu bieten und deren Abwanderung zu verhindern.

Der Flächennutzungsplan, welcher die langfristige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde steuern soll, stellt in seiner genehmigten Fassung im Gewann „Schießhütte“ eine zusätzlich geplante Wohnbaufläche dar, welche nun entwickelt werden soll.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neidlingen hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt. In diesem Rahmen wurden auch alternative Flächen untersucht und deren Eignung für eine Wohnbebauung bewertet. Als Ergebnis dieses Abwägungsprozesses hat sich der Gemeinderat für die Entwicklung im Gewann „Schießhütte“ entschieden.

Um für die geplante Erschließung des Gebietes verbindliches Baurecht zu schaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Übergeordnete Planungen

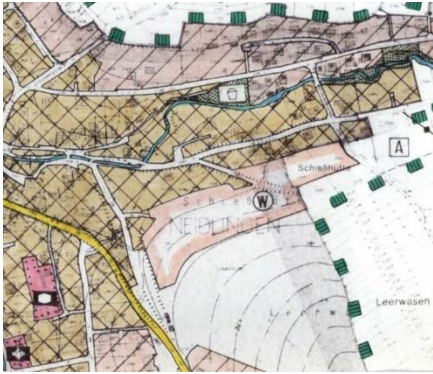
2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Neidlingen ist gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet (PS 2.1.3 (N)). Die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum im engeren Sinne soll in besonderem Maße auf die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten abgestimmt werden.

Im Plansatz 2.4.2 (Z) des Regionalplans ist Neidlingen darüber hinaus als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ werden die Lage im tief eingeschnittenen Talraum am Albtrauf und die damit verbundene Topografie sowie der fehlende Schienenpersonennahverkehr (SPNV) aufgeführt.

In „übrigen Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

2.2 Flächennutzungsplan



Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neidlingen ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes bis zur Grenze des Flst. Nr. 2451 als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der südliche Planbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bedarf

In der Gemeinde Neidlingen wurde letztmalig im Jahr 2009 ein kleines Baugebiet mit 13 Bauplätzen entwickelt und vermarktet. Parallel dazu wurde im Jahr 2009 im Rahmen des Modellprojekts zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale eine Erhebung sämtlicher Gebäudeleerstände in der Gemeinde durchgeführt. Die vergangenen 12 Jahre waren seither von den Bemühungen der Gemeinde geprägt, diese innerörtlichen Potentiale zu entwickeln.

Diese Bemühungen können letztlich auf die naturräumliche Lage der Gemeinde zurückgeführt werden. Da die Ortslage von Neidlingen durch zahlreiche Schutzgebiete eingekreist ist, kann eine Entwicklung der Gemeinde fast nur noch durch Innenentwicklung und Nachverdichtung stattfinden.

Die Gemeinde Neidlingen hat daher in den vergangenen Jahren eine aktive Bodenpolitik betrieben und, soweit dies der Gemeinde möglich war, Grundstücke mit Nachverdichtungspotential erworben und einer neuen Bebauung zugeführt. Dies betrifft die Grundstücke Weilheimer Straße 3 und Mühlstraße 1, Gottlieb-Stoll-Straße 14 sowie Bruderwiesenstraße 2.

Darüber hinaus wird durch die Änderung bestehender, häufig älterer Bebauungspläne eine bessere Ausnutzung von Grundstücken aktiv unterstützt. Dadurch kann auf den Bedarf, der direkt an die Gemeinde herangetragen wird, kurzfristig reagiert werden da eine Mitwirkungsbereitschaft gegeben ist. Eine Gesamtüberarbeitung der Bebauungspläne wird Aufgrund der Größe der Plangebiete und der Komplexität und Dauer der Verfahren derzeit als nicht Zielführend angesehen.

Im August 2021 wurde die Erhebung der Baulücken und Gebäudeleerstände aus dem Jahr 2009 als Grundlage für eine Umfrage unter den Grundstückseigentümern verwendet. 43 Grundstückseigentümer wurden angeschrieben, mit dem Ziel zu klären, inwieweit diese bereit sind, ihre leeren Gebäude oder Bauflächen konkret dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Von den angeschriebenen Grundstückseigentümern haben sich ca. 76% zurückgemeldet. 48% der Rückmeldungen haben zum Ergebnis, dass derzeit keine Änderungen an den Flächen geplant sind. Insgesamt 15 Eigentümer können sich eine Veränderung auf ihren Grundstücken vorstellen, jedoch in einem Zeitraum von bis zu 15 Jahren. Lediglich 4 Grundstückseigentümer davon können sich auch einen Verkauf an die Gemeinde Neidlingen vorstellen.

Seitens der Gemeinde Neidlingen wurden bislang sämtliche Möglichkeiten ergriffen, um neue Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage zu generieren. Für Neidlinger Bürgerinnen und Bürger kann die Gemeinde derzeit ohne die Erschließung des Baugebietes „Schießhütte“ jedoch keine Bauflächen anbieten.

Neidlingen ist laut Regionalplanung eine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf. Innerhalb der letzten 8 Monate

sind bei der Gemeinde 15 offizielle Anfragen für den Erwerb von Wohnbauflächen eingegangen. Nicht berücksichtigt sind hierbei telefonische Anfragen.

In der Abwägung ist festzustellen, dass die Anstrengungen der Gemeinde Neidlingen hinsichtlich der Innenentwicklung nicht ausreichen, um den Bedarf der Gemeinde an Bauflächen zur Sicherstellung der Eigenentwicklung der Gemeinde zu befriedigen. Daher ist die Inanspruchnahme der Flächen durch das Baugebiet „Schießhütte“ erforderlich.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Neidlingen und wird im Norden durch die bestehende Bebauung entlang der Hofstraße begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch den Böschungsbereich zur Veitstraße hin begrenzt, im Süden und Osten grenzt die freie Landschaft an.

Die Abgrenzung des Plangebietes umfasst die Flurstücke Nr. 261, 291/18, 2440, 2441, 2444, 2445, 2446/1, 2446/2, 2447, 2448, 2449 (teilweise), 2450 (teilweise), 2451 (teilweise), 2452/1, 2452/2, 2452/3, 2453, 2454 und 2455 (teilweise).

6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 können Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist bei dem vorliegenden Plangebiet unzweifelhaft der Fall.

Da der Flächennutzungsplan lediglich für eine Teilfläche des Plangebiets eine bebaubare Fläche vorsieht, möchte die Gemeinde die Möglichkeiten dieser neuen Regelung nutzen und zusätzliche Flächen in das Plangebiet mit einbeziehen. Der Bebauungsplan soll daher gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 22.066 m², darin enthalten ist eine Nettobaulandfläche von ca. 15.125 m². In Verbindung mit einer für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine deutliche Unterschreitung des vorgegebenen Schwellenwertes.

Mit dem Bebauungsplan wird darüber hinaus keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Hierauf wird bewusst verzichtet, um die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden frühzeitig zu erkennen und in die Planung mit einzubeziehen.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Dem Bebauungsplan ist aus diesem Grunde ein Umweltbeitrag als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

8 Bestand

8.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet im engeren Sinne besteht im Wesentlichen aus Obstbaum- und Wiesenflächen. Eine Bebauung ist bislang nicht vorhanden. In südlicher bzw. südöstlicher Richtung setzen sich die Streuobstwiesen bis zum Fuß des Albtraufs fort.

Unmittelbar nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich bestehende Wohnbebauung an der Hofstraße und der Veitstraße in unterschiedlicher Prägung. Der Übergangsbereich zur Veitstraße ist durch eine steile Böschung mit Gehölzbewuchs geprägt.

Im Süden schließt sich, mit etwas Abstand, ebenfalls ein kleines Wohngebiet an. An dessen Rand befindet sich auch das Schützenhaus des Schützenvereins.

Die Haupterschließung des Gebietes soll im Bereich des Knotens Wiesensteiger Straße / Schloßstraße / Veitstraße an den Bestand anbinden. Der bisher vorhandene Knoten ist sehr großzügig dimensioniert und beherbergt zudem eine Bushaltestelle.

8.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet steigt in südöstlicher Richtung gleichmäßig und stetig an. Der Übergang zu Veitstraße, welcher außerhalb des Plangebiets liegt, ist durch einen steilen Höhensprung von ca. 10 m gekennzeichnet.

8.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich folgende Schutzausweisung:

- Feldgehölz oberhalb der Veitstraße – Neidlingen (Biotop Nr. 174231162347)

Unmittelbar östlich und westlich grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Mit etwas Abstand beginnt zudem weiter östlich das Landschaftsschutzgebiet „Neidlinger Tal“ (Schutzgebiet Nr. 1.16.016).

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

8.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

8.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Wiesensteiger Straße (L 1200) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht sowohl ein Anschluss in Richtung Weilheim / Teck als auch in

Richtung Wiesensteig / Oberes Filstal. Über beide Achsen besteht ein Anschluss an die BAB 8 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle an der Wiesensteiger Straße verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

8.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

8.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

9 **Artenschutz**

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht von vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potentiell als Habitat eignet, wurden in den Jahren 2016 bis 2018 artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhabensgebiet „Schießhütte“ in Neidlingen, Erstellungsdatum: 08.11.2018). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

„Für die Vögel als mobile Artengruppe einerseits und wegen der Bedeutung durch das angrenzende Vogelschutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) wurde der Untersuchungsraum über den Geltungsbereich hinaus auch auf die angrenzenden Kontaktlebensräume ausgedehnt.

Das Untersuchungsgebiet ist reich an vogelrelevanten Habitaten und dementsprechend vielfältig ist auch das vorgefundene Artenspektrum. [...] Unter den genannten Arten sind einige gefährdete Arten der Vorwarnliste (Turmfalke, Grauschnäpper, Mehlschwalbe, Gimpel) sowie die Rote-Liste-2-Art Bluthänfling, der allerdings nur bei einer der Begehungen im Gebiet angetroffen wurde und daher als Durchzügler gewertet werden muss.

[...]

Als gefährdete Arten und Arten der Vorwarnliste, die im Gebiet nachgewiesenermaßen brüten, ist nur der Star zu nennen, beim Grauschnäpper und Gartenrotschwanz besteht ein starker Brutverdacht, da diese spät im Gebiet eintreffen und daher nur einmal nachgewiesen wurden. Ansonsten ist das Gebiet aber für diese Arten gut geeignet.

Die Verluste an Teilhabitaten und potenziellen Lebensräumen durch das Bauvorhaben tragen nicht zur Verschlechterung von Erhaltungszuständen der lokalen Populationen für die Artengruppe Vögel bei.

Durch die Sonderuntersuchung der Fledermäuse in 2018 konnte eine Differenzierung hinsichtlich des Artenspektrums und der Habitatansprüche vorgenommen werden. Hierdurch können auch verschiedene Verminderungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Ein Großteil der nachgewiesenen Arten gehört nicht zu den baumbewohnenden Arten und ist daher nicht betroffen, auch ziehende Arten wie der Große Abendsegler, die ihr Brutgebiet außerhalb der Region haben, sind nur während der Zugzeit betroffen.

Für die Zauneidechse liegt mangels geeigneter Habitats keine Bedeutung im Gebiet vor, auch die Holzbewohnenden Käferarten können mangels ausreichenden Mulmanteils im Gebiet ausgeschlossen werden (bis auf zwei Ausnahmen, für die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen durchzuführen sind). Sofern die betroffenen Bäume nicht durch Pflanzbindung erhalten bleiben können, ist ggf. eine Umsetzung der Stämme in eine Ersatzfläche erforderlich.

Sonstige Säuger: Die für die Haselmaus potenziell geeigneten Strukturen entlang der Böschung wurden untersucht, es wurden keine Individuen nachgewiesen.

Aufgrund der Erhebungsergebnisse empfiehlt das Gutachten folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach dem BNatSchG:

- Einhaltung des gesetzlichen Gehölzrodungszeitraums zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Umhängen der im Gebiet vorhandenen Nisthilfen auf andere Flächen sowie Anbringung zusätzlicher Nisthilfen
- Verwenden Insektenfreundlicher Leuchtmittel im Gebiet
- Kontrolle der Gehölze, insbesondere der Baumhöhlen, vor dem Fällen auf einen Besatz durch die kleine Bartfledermaus

„CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) werden dann notwendig, wenn für eine Tierart oder Artengruppe ein Verbotstatbestand zu befürchten ist. CEF-Maßnahmen müssen per Definition vorgezogen werden, d.h. vor dem geplanten Eingriff und damit vor dem Lebensraumverlust muss der neue Lebensraum funktionsfähig sein.

Im vorliegenden Fall wird anhand der bekannten Rahmenbedingungen davon ausgegangen, dass bereits durch die Verminderungs- und Schutzmaßnahmen die Erheblichkeit des Vorhabens auf ein Minimum reduziert werden kann, so dass kein Verbotstatbestand zu befürchten ist und keine CEF-Maßnahmen erforderlich wären.“

Das Gutachten kommt zum Fazit, dass mit korrekter Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände für Anhang-IV-Arten und Vögel berührt werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Verkehrliche Anbindung

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt im Süden von der Wiesensteiger Straße aus. Die Anknüpfung erfolgt im Kreuzungsbereich der Schloßstraße mit der Wiesensteiger Straße. Im Zuge der Anbindung des Plangebietes soll die vorhandene Bushaltestelle durch einen barrierefreien Neubau an der Einmündung der Schloßstraße in die Wiesensteiger Straße ersetzt werden.

Im Norden des Gebietes soll eine zweite Gebietszufahrt an die Hofstraße anknüpfen. Durch diese zweite Zufahrt wird eine sichere und leistungsfähige Erschließung des Gebietes gewährleistet.

Eine untergeordnete Anbindung erfolgt darüber hinaus an die Veitstraße. Die Anbindung soll planungsrechtlich als öffentliche Straße erfolgen, im Alltag jedoch dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben.

Die interne Erschließung sieht eine durchgehende Wohnstraße mit einer Breite von 6,0 m (Brutto) vor. Diese sollen als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgebaut werden, so dass auf die Führung separater Gehwege verzichtet werden kann. Die Breite der Straßen ist zudem ausreichend, um ein Parken am Fahrbahnrand zu ermöglichen.

10.2 Bebauung/Gebäudetypologie/Einbindung in die Landschaft

Die geplante Bebauung orientiert sich weitgehend an der angrenzenden Bebauung des Bestandes. Dementsprechend sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit einer beschränkten Anzahl an Wohneinheiten vorgesehen. Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind weitgehend hangparallel angeordnet. Dadurch ist eine optimale Ausrichtung der Gebäude

nach Süden gegeben. Eine Verdichtung durch Geschosswohnungsbau mit mehreren Wohneinheiten ist aufgrund der schwierigen Topografie nicht vorgesehen.

In den Übergangsbereichen zur freien Landschaft hin sind Flächen zur Eingrünung des Ortsrandes vorgesehen. Diese dienen zudem der Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser.

10.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Gebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das häusliche Abwasser sowie das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenflächen werden über Schmutzwasserkanäle in die Ortskanalisation eingeleitet. Der Anschluss an den Leitungsbestand ist in der Veitstraße vorgesehen. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers von den Straßenflächen ist nicht vorgesehen.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie das Oberflächenwasser aus dem Außengebiet (über einen Graben aufgefangen und abgeleitet) wird über Regenwasserkanäle im Straßenraum abgeleitet. Zur Drosselung des Abflusses aus dem Gebiet ist eine private Retention auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen. Aufgrund der steilen Topografie des Gebietes sollen dazu Retentionszisternen Verwendung finden.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an das bestehende, angrenzende Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Weiterhin wird eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgelegt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt wird.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise ohne weitere Einschränkungen festgesetzt, so dass vielfältige Bauformen ermöglicht werden.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

11.5 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

11.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen und die vorhandene Topografie angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung am vorhandenen Gelände orientieren.

11.7 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann.

11.8 Öffentliche und private Grünflächen

Mit der privaten Grünfläche im Norden des Gebietes soll ein Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung der Hofstraße und der künftigen Bebauung im Plangebiet sichergestellt werden.

11.9 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei. Darüber hinaus soll auch der öffentliche Raum durch die Pflanzung von Bäumen aufgewertet werden. Am Gebieteingang soll dazu auch ein landschaftsprägender Laubbaum angepflanzt werden.

Am östlichen Ortsrand soll durch Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken eine Ortsrandeingrünung (Flächenhaftes Pflanzgebot pfg1) als Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

11.10 Leitungsrechte

Aufgrund der schwierigen Topografie in einigen Teilen des Plangebietes ist es notwendig, Kanäle zur Entwässerung einzelner Grundstücke dem abfallenden Hang in nördlicher Richtung folgend über geplante Baugrundstücke zu führen. Die betroffenen Grundstücke sollen entsprechend mit einem Leitungsrecht belastet werden.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachbegrünung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am angrenzenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

12.2 Dachaufbauten

Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und einer homogenen Dachlandschaft, werden für das Plangebiet Dachaufbauten bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 60% der Hauptdachlänge beschränkt und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss unterhalb des Hauptdachfirstes anzulegen.

12.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

12.4 Stellplätze

Das geplante Straßensystem im Plangebiet funktioniert aufgrund der anspruchsvollen Topografie nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

12.5 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben. Ausnahmen bilden Gebäude mit einer Dachbegrünung, da diese bereits die Funktion einer Rückhaltung übernimmt.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 22.066 m² (ca. 2,2 ha). Davon sind ca. 4.128 m² Verkehrsflächen sowie 2.855 m² öffentliche und private Grünflächen.

Das Nettobauland von rund 1,5 ha beinhaltet ca. 30 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser. Mit der geplanten Bebauung sollen ca. 45 Wohneinheiten (WE) entstehen (ca. 20 WE/ha Bruttobauland). Dabei werden im Durchschnitt 1,5 WE pro Grundstück angenommen.

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 2011, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 99 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 45 EW/ha Bruttobauland.

Die Vorgabe der Regionalplanung von 50 EW/ha wird damit knapp unterschritten. Eine dichtere Bebauung des Gebietes ist aufgrund der anspruchsvollen Topografie des Plangebietes jedoch nicht umsetzbar.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18