

IV. BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Boßlerstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Boßlerstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In dem Gebäude Boßlerstraße 12 in Rechberghausen, zwischen Panoramastraße, Grünenbergweg und Boßlerstraße befand sich vor über 10 Jahren ein Laden zur örtlichen Nahversorgung. Nach der Schließung des Supermarktes wurde das eingeschossige Flachdachgebäude von 2010 bis 2012 als Jugendtreff zwischengenutzt und steht seitdem wieder leer.

Nun möchte ein Investor das Gebäude abbrechen und auf den Flurstücken 1923 und 1924 ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen errichten. Die Planung sieht ein dreigeschossiges Flachdachgebäude vor, bei welchem das dritte Geschoss zurückversetzt ist und untergeordnet in Erscheinung tritt. Der Zugang zum Gebäude befindet sich auf der Nordwestseite. Hier sollen entlang der Boßlerstraße sechs offene Stellplätze entstehen. Ein siebter offener Stellplatz ist im Südosten am Grünenbergweg vorgesehen. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus westlicher Richtung über die Boßlerstraße.

Das Vorhaben sieht die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vor und leistet damit einen Beitrag zur Innenentwicklung. Durch die Schaffung von 14 Wohnungen unterschiedlicher Größe kann ein Teil des vorhandenen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde gedeckt werden.

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Beabsichtigt ist, einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB einschließlich Durchführungsvertrag, aufzustellen. Hintergrund dieser Verfahrensart ist die Möglichkeit für die Gemeinde, den Bebauungsplan auf das konkrete Bauvorhaben zu beziehen und Regelungen zu treffen, die bei einem üblichen Bebauungsplan (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rechberghausen hat aus diesem Grund am 17.10.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Boßlerstraße“ gefasst.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Rechberghausen auf dem Sonnenberg. Es wird im Norden durch die Boßlerstraße, im Westen durch eine Grünfläche an der Panoramastraße und im Südosten durch den Grünenbergweg begrenzt. Östlich angrenzend befinden sich Gemeinschaftsgaragen.

Das Plangebiet ist sehr gut in das Siedlungsgefüge eingebunden, der vorhandene ÖPNV (Bus Haltestelle) ist in fußläufig erreichbarer Entfernung gelegen (ca. 100 m), der Ortskern mit den öffentlichen Einrichtungen und Nahversorgungsbetrieben ist ebenso in erreichbarer Entfernung gelegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1.185 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Rechberghausen ist landesplanerisch als Kleinzentrum festgelegt und dem Mittelbereich der Stadt Göppingen zugeordnet. Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Der Regionalplan gibt für Rechberghausen als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit Plansatz 2.4.0.8 eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar als regionalplanerisches Ziel vor.

Diese geforderte Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung mit der baulichen Verdichtung übertroffen (s. 12. städtebauliche Kenndaten). Die Bebauung des Plangebiets kann damit als Ausgleich für wenig dichtere Baugebiete betrachtet werden.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Östlicher Schurwald sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Vorderfeld“, genehmigt am 03.03.1969.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine GRZ und eine GFZ von 0,4 fest. Zulässig sind ausschließlich Gebäude mit einem Vollgeschoss.

Die Fläche westlich angrenzend ist im Bebauungsplan „Vorderfeld“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Rechberghausen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1.185 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird 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 deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Auf dem Flurstück 1923 zwischen Boßlerstraße und Grünenbergweg befindet sich ein eingeschossiges Flachdachgebäude, in welchem bis vor etwas mehr als 10 Jahren ein Nahversorger untergebracht war. Später wurde das Gebäude für etwa zwei Jahre als Jugendtreff genutzt und steht nun leer. Um das Gebäude befinden sich Stellplatzflächen und Zuwege sowie wenig artenreiche Rasenflächen. Das östlich angrenzende Flurstück 1924 stellt sich größtenteils als artenarme Rasenfläche dar. Im Osten stehen zwei Garagen, die an eine größere Gemeinschaftsgaragenanlage angebaut sind.

Sowohl das eingeschossige Flachdachgebäude, wie auch die zwei Einzelgaragen werden abgebrochen, um für die geplante Bebauung Platz zu schaffen.

6.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von Ost nach West um etwa 1,50 m ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.4 Denkmale

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

6.5 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

6.6 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Panoramastraße und die Graf-Degenfeld-Straße im Norden des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Graf-Degenfeld-Straße besteht in westliche Richtung Anbindung an die Bundesstraße B 297 (Göppingen-Lorch).

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle an der Ecke Panoramastraße / Graf-Degenfeld-Straße verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

6.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Südlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von etwa 400 Meter der Schinderbach, ein kleiner Zufluss des Marbachs.

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine gravierenden negative Auswirkungen zu erwarten. Die Straßen-, Kanal- und Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert.

Durch die Bebauung des Gebietes kommt zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden, jedoch nicht zum Verlust von wertvollen Grünstrukturen. Den Belangen von Natur und Landschaft wird Beachtung geschenkt.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Ortsbild gemindert werden.

8 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, Ziel der Planung ist die Umnutzung und Nachverdichtung der innerörtlich gelegenen Fläche.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

8.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Habitateignung des Gebietes für planungsrelevante Arten (Anhang-IV-Arten und Vögel) ist sehr gering. Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, d.h. Strukturen und Bereiche, die eine direkte und unverzichtbare funktionale Bedeutung für die Fortpflanzung der Art haben, sind nicht vorhanden. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen. Artenschutzrechtliche Belange stehen einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

8.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der Überbauung durch Gebäude oder der vorhandenen versiegelten Flächen der Stellplätze und Zuwege sind natürliche Böden im Plangebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Eine natürliche Bodenfunktionen ist nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die Planung lässt eine etwas höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu (GRZ 0,6 statt 0,4). Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Rechberghausen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Rechberghausen und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht wesentlich geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

9 **Planungsziele und Planungskonzeption**

9.1 Städtebauliche Planung / Bebauung

Auf den Flurstücken 1923 und 1924 zwischen der Boßlerstraße und dem Grünenbergweg soll ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen. Die Planung sieht ein gegliedertes und gestaffeltes Flachdachgebäude mit insgesamt drei Geschossen vor, wobei das Dachgeschoss zurückversetzt ist und untergeordnet in Erscheinung tritt.

Das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sollen eine homogene, einheitlich helle Putzfassade erhalten. Die Fassade des 2. Obergeschosses wird zurückversetzt und soll eine Verkleidung mit Fassadenplatten erhalten (z.B. Trespa), so dass sich das DG farblich und von der Materialität von der darunter liegenden Putzfassade abhebt. Zusätzlich zu den großen Fensterflächen, vor allem auf der Südost- und Südwestseite, sollen die Balkone verglaste Brüstungen erhalten, um eine möglichst transparente und differenzierte Fassadenwirkung zu erreichen.

9.2 Verkehrliche Erschließung

Der Zugang zum Gebäude befindet sich auf der Nordwestseite. Hier sollen entlang der Boßlerstraße sechs offene Stellplätze entstehen. Ein siebter offener Stellplatz ist im Südosten am Grünenbergweg vorgesehen. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus westlicher Richtung über die Boßlerstraße.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung geschieht über das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung sowie der umgebenden Bestandsbebauung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da diese dem Gebietscharakter widersprechen würden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) geregelt. Die Festsetzungen lassen eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebiets entsprechende, verträglich dichte und auf den Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu. Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die vorgesehenen Dichtewerte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete angehoben. Die GRZ von 0,6 ist an dieser Stelle städtebaulich begründet und vertretbar. Sie lässt eine verträgliche Dichte zu, ohne den Gebietscharakter zu zerstören oder das Siedlungsbild zu beeinträchtigen. Durch die maximal zulässige GRZ von 0,6 kann ein nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Das leicht erhöhte Maß der baulichen Nutzung beeinträchtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die bauliche Dichte erscheint im vorliegenden Fall auch deshalb vertretbar, da der Bauherr im vorderen Bereich zwischen dem Baugrundstück und der Panoramastraße, auf öffentlicher Fläche eine Grünfläche mit Spielplatz und hoher Aufenthaltsqualität erstellt. Dies kann als Ausgleich betrachtet werden.

10.3 Bauweise

Im Bereich gilt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten die offene Bauweise.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind auf die geplante Bebauung angepasst. Ihre Lage und Dimensionierung orientiert sich dabei an der umgebenden Bebauung und stellt sicher, dass die vorgesehene Gliederung des Baukörpers umgesetzt wird.

Nachdem unterirdische Bauwerke wie Tiefgaragen und Kellergeschosse keine Auswirkungen auf das Ortsbild haben, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) hat sich über lange Jahre gezeigt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Geschirrhütten in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken und der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, nicht möglich. Um eine übermäßige Bauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt.

10.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Boßlerstraße und die bestehenden Gebäude der Nachbarschaft angepasst festgesetzt, um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten. Diese entsprechen auch dem geplanten Vorhaben.

10.7 Stellplätze und Garagen

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen sind Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch die städtebauliche Verdichtung wird eine höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Damit dieser Bereich nicht durch Parkierungsbauten dominiert wird, ist die Mehrzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Da die Auswirkungen von Tiefgaragen auf das Stadt- und Landschaftsbild geringer sind, als von oberirdischen Bauten, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auch die Auswirkung von offenen Stellplätzen auf das Ortsbild ist gering. Deshalb können diese entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

10.8 Wohneinheiten

Um die Umsetzung der Planung mit einer Durchmischung an Wohnungen unterschiedlicher Größe sicherzustellen und gleichzeitig zu verhindern, dass im Plangebiet zu viele Wohneinheiten und damit negative Auswirkungen auf die Umgebung und das vorhandene Erschließungssystem entstehen, wird eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt.

10.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Mit der Festsetzung zur Verwendung ausschließlich standortgerechter, heimischer Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern soll sichergestellt werden, dass ein möglichst gebietstypischer Bewuchs entsteht.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind Flachdächer vollflächig zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Teile des Dachs, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können, Dadurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Zum Schutz von Insekten sind zur Beleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchten zu verwenden.

10.10 Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen wurden Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten gemacht.

11 **Örtliche Bauvorschriften**

11.1 Dachform, Dachdeckung

Im Plangebiet soll eine kompakte Bebauung entstehen, die einerseits möglichst viel Wohnraum auf wenig Fläche bietet und andererseits nicht zu hoch in Erscheinung tritt und damit die umgebende Bestandsbebauung beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist im Plangebiet ausschließlich ein Gebäude mit Flachdach zulässig.

Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind oft störend für das Ortsbild und wirken sich negativ auf das Klima aus. Aus diesem Grund sind die Flachdächer zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

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

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von der Regelung ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Damit die Anlagen zur Solarenergienutzung auf Flachdächern wirtschaftlich betrieben werden können, sind Aufständereien zulässig. Damit die Flachdachgebäude durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum jedoch nicht zu hoch in Erscheinung treten, müssen diese einen definierten Abstand zur Gebäudekante einhalten.

11.2 Fassaden

In Anlehnung an den Bestand und um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind für die Gestaltung der Hauptfassaden keine glänzenden und reflektierenden Materialien zulässig.

11.3 Einfriedungen und Stützmauern

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe von Einfriedungen und Stützbauwerken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 1,2 Meter begrenzt. Tote Einfriedungen wie Zäune und Mauern sind aus gestalterischen Gründen einzugrünen.

11.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten unbefestigten Flächen als Grünflächen anzulegen. Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind generell unzulässig. Neben der optischen „Vergrauung“ der Städte und Gemeinden haben Steingärten negative Auswirkungen auf das Mikroklima: Durch fehlende Begrünung und Bäume heizen sich die Steine im Sommer auf und geben die Wärme an die Umgebung ab. Da die Steine die Wärme außerdem speichern, kann sich der Garten, bzw. der Boden, auch nachts nicht abkühlen. Wasserundurchlässige Schotterbeete verhindern dazu, dass Regenwasser ins Erdreich sickern kann und begünstigen so die Austrocknung des Erdreichs. Hinzu kommen die negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna: Durch die fehlende Begrünung haben es Insekten, Vögel und andere Tiere schwerer an Nahrung und Lebensraum zu kommen.

11.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Gerade in ländlich geprägten Gegenden, wo der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) noch nicht so gut ausgebildet ist, wie in größeren Städten im Ballungsraum, ist das örtliche Straßennetz oft durch den ruhenden Verkehr ausgelastet. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1 pro Wohneinheit abgewichen und die erforderliche Stellplatzzahl auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Nachkommastellen werden dabei aufgerundet. Damit soll bewirkt werden, dass die Fahrzeuge auf dem privaten Grundstück untergebracht werden. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für den Grundstückseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

11.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen dar. Insgesamt fällt das Gelände vom östlichen zum westlichen Plangebietsrand nur um etwa 1,5 Meter ab. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein verträgliches Maß beschränkt.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.185 m² (ca. 0,12 ha).

Mit der geplanten Bebauung werden ca. 14 Wohneinheiten (WE) entstehen (118 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,3 (Stand 31.12.2017, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 32 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 271 EW/ha Bruttobauland.

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