

Gemeinde Rechberghausen
Gemeindeverwaltungsverband Östlicher Schurwald
Landkreis Göppingen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Oberhausen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Rechberghäuser Teilort Oberhausen ist derzeit als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil entsprechend des § 34 BauGB anzusehen. Um einen weitergehenden Schutz für die in Oberhausen bestehende Landwirtschaft zu gewährleisten und auch gestalterische Fehlentwicklungen in diesem Bereich zu verhindern, wird ein Bebauungsplan für Oberhausen aufgestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes für Oberhausen ist der Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. In begrenztem Rahmen soll aber auch eine Ergänzung der baulichen Struktur Oberhausens durch einzelne Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dabei soll durch die Vorgaben des Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass der besondere dörfliche, durch die Landwirtschaft geprägte Charakter der Ansiedlung erhalten bleibt, und durch entstehende Neubauten in positiver Weise unterstützt wird. Bauvorhaben müssen sich daher in Gebäudeform, Fassadenausbildung und Materialwahl an die traditionellen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude anlehnen. Die weitere Entwicklung des Ortsteils soll ihren Beitrag dazu leisten, die Homogenität des idyllischen Ortsbilds zu verbessern. In jedem einzelnen Bauvorhaben sollte sich die Auseinandersetzung mit der besonderen örtlichen Lage und dem ländlichen Charakter Oberhausens widerspiegeln. Bei der künftigen Entwicklung dieses Bereiches soll sichergestellt werden, dass sich Oberhausen auch weiterhin vom Charakter eines Einfamilienhaus-Neubauebiets deutlich abhebt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan wird aus dem am 12.12.1997 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Oberhausen ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

In den Bebauungsplan wurden nur die Grundstücke miteinbezogen, für die bereits bisher eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) also auch ohne Bebauungsplan möglich gewesen wäre. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde daher verzichtet.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bisher war der Weiler Oberhausen nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzuordnen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die Grenzen zum Außenbereich eindeutig festgelegt. Der Bebauungsplan berührt und grenzt an keinen bestehenden Bebauungsplan.

5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der vorhandene Baubestand in Oberhausen dient vorwiegend der Landwirtschaft. Es sind ebenfalls Wohngebäude ohne Zusammenhang mit der Landwirtschaft vorhanden. Das Plangebiet umfasst einzelne Grundstücke, auf denen eine Neubebauung in geringem Umfang möglich ist.

6. Erschließung und Versorgung

Für den Bereich Oberhausen sind keine neuen Erschließungs- und Versorgungsanlagen geplant.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Der typisch ländliche Charakter des Gebietes soll erhalten bleiben und nur punktuell durch neue Wohngebäude ergänzt werden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung soll das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Durch die Ausweisung als Dorfgebiet wird das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten für Oberhausen festgesetzt.

Die Nutzung wird auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt, eine Höhenbeschränkung der Traufhöhe wird in die planerischen Festsetzungen aufgenommen. Durch weitere gestalterische Vorgaben soll eine dem typischen landwirtschaftlichen Charakter des Gebiets entsprechende Bebauung erreicht werden.

8. Zulässigkeit von Vorhaben

Im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden, um den idyllischen Charakter des Bereiches nicht durch negative Folgewirkungen zu beeinträchtigen.

Betriebe des Einzelhandels, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sichergestellt ist, dass sie den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Entsprechendes gilt für sonstige Gewerbebetriebe.

Gefertigt 01.02.00

**Ausgefertigt:
Rechberghausen, 1.10.2002**

**Reiner Ruf
Bürgermeister**

