



Gemeinde Rechberghausen
Bürgermeisteramt

Kreis: Göppingen
Gemeinde: Rechberghausen
Gemarkung: Rechberghausen

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Obere Gärten, 2. Änderung“

- BEGRÜNDUNG -

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rechberghausen, 27.11.2015

Claudia Dörner
Bürgermeisterin



Bearbeitung:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 12-329

Aufgestellt:

Donzdorf, den 17.11.2015

Rechtskräftig:

Rechberghausen, den 10.12.2015

1 ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Rechberghausen hat sich im Sinne der Nutzung vorhandener Baulandpotentiale und einer sinnvollen städtebaulichen Abrundung der bestehenden Ortslage dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Obere Gärten“ in seinem nördlichen Bereich um das Flurstücks 666 zu ergänzen. Dem grundsätzlichen Ansinnen der Gemeinde zur Abrundung der Ortslage mit einheitlicher städtebaulicher Struktur lässt auf eine rasche, der Umgebung angepassten Umsetzung der Planung nach Erlangung der Rechtskraft schließen.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Norden von Rechberghausen, in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich „Obere Gärten“.

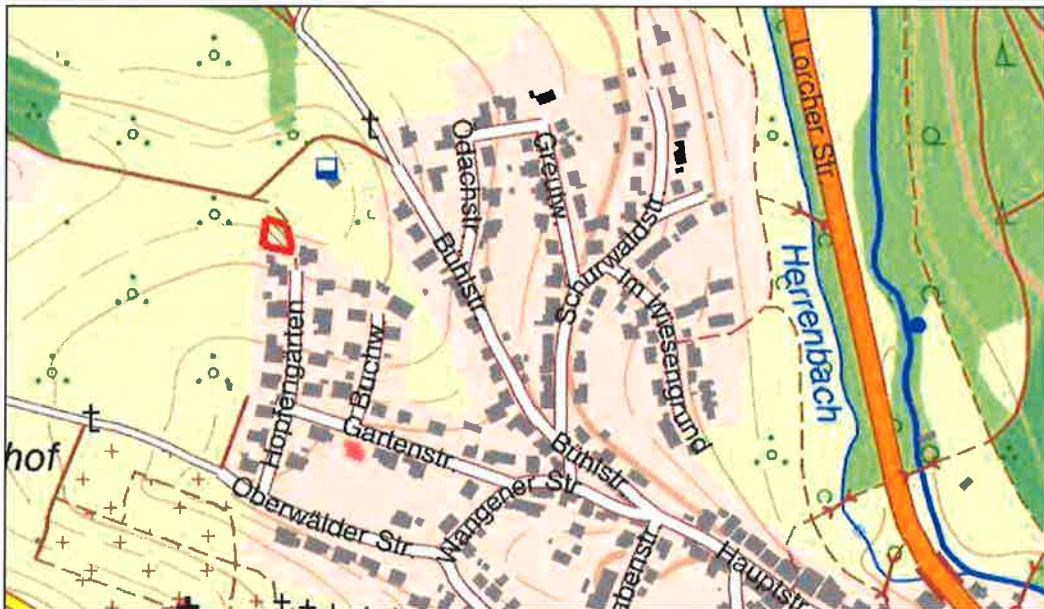


Abbildung 1: Lageplan Gebietsabgrenzung, ohne Maßstabsangabe, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung erstreckt sich über das gesamte, rund 810m² große Flurstück 666.

Die künftige Baugebietsfläche wird bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Süden des Flurstücks befinden sich 2 kleine bauliche Anlagen. Im Westen und Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Flurstück 629/3, das eine zusätzliche verkehrliche Erschließung über öffentliche Flächen von Norden her ermöglicht, an. Im Osten grenzen die Fortsetzung der Straße „Hopfengärten“ und im Süden das bebaute Flurstück 671/7 an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans.

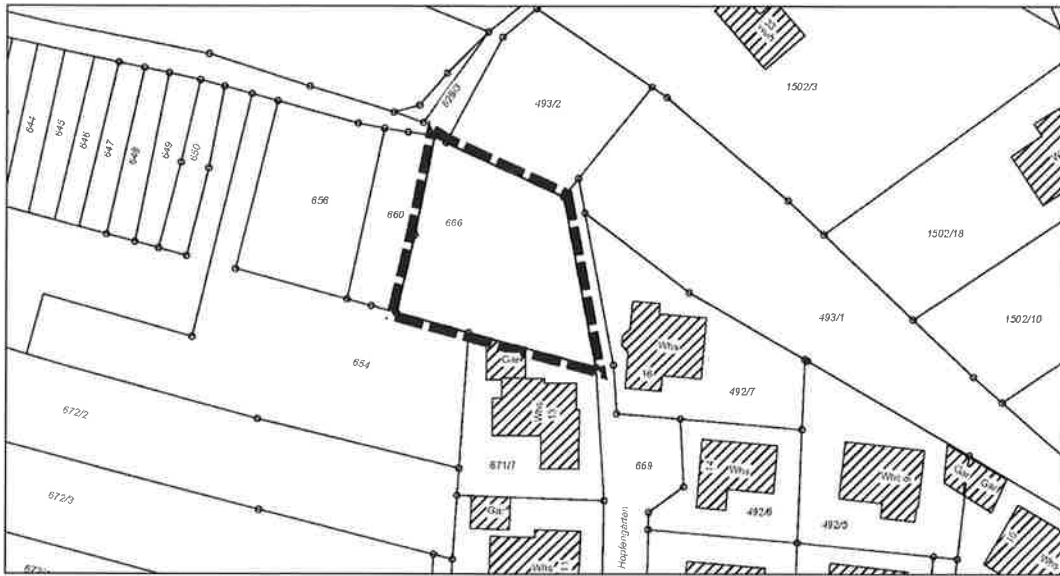


Abbildung 2: Lageplan Gebietsabgrenzung, Maßstab: M 1:1.000

3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Bereich der Bebauungsplanerweiterung befindet sich laut gültigem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald im Außenbereich. Auf dem Flurstück 666 ist somit kein gültiges Baurecht vorhanden. Im Zuge der dargestellten Erweiterung wird der Geltungsbereich um das Flurstücks 666 als Fläche mit der Nutzungsbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“, ergänzt. Der westliche Teil des Flurstücks wird als private Grünfläche mit teilweiseem Pflanzgebot festgesetzt.

Da die Ausweisung des Flurstücks 666 zu Bauland den Zielen der Raumordnung entgegen stehen würde, wurden die Auswirkungen dieser Änderung geprüft und im Einvernehmen mit dem Landratsamt Göppingen als untergeordnet bewertet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich muss somit nicht im Parallelverfahren stattfinden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Obere Gärten“ soll aus dessen ursprünglichen Festsetzungen entwickelt werden. Dadurch wird den städtebaulichen Anforderungen des Einfügens in den Bestand und in die Umgebung gerecht und eine angemessene Abrundung der Ortslage gesichert.

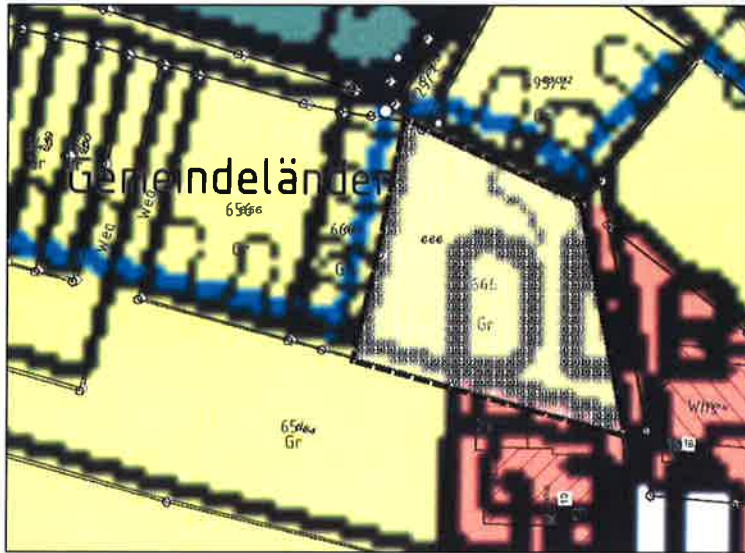


Abbildung 3: Auszug gültiger FNP mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Obere Gärten“, ohne Maßstab

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wie bereits dargestellt, beabsichtigt die Gemeinde Rechberghausen im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Obere Gärten“ das bestehende Baufenster auf das Flurstück 666 auszuweiten. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obere Gärten“ soll eine ansprechende und angepasste Bebauung ermöglicht werden, welche gemeinsam mit den umgebenden baulichen Anlagen den Ortsrand abrundet.

Der Grundcharakter der Fläche wird durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Obere Gärten“ nicht verändert, es wird ein verträglicher Abschluss der Bestandsbebauung erreicht. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine schlüssige und abschließende Definition des Siedlungsrandes, welche die vorhandenen Raumkanten größtenteils aufnimmt.

5 ERSCHLIESSUNG

Die versorgungstechnische Erschließung der Erweiterung des Baufensters auf das Flurstück 666 erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Hopfengärten“ (Flurstück 669). Ein Anschluss an die ca. 12m südlich des Flurstücks endenden Versorgungsleitungen im Bereich des Wendehammers wird im Zuge der Planung errichtet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße „Hopfengärten“.

6 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter des Plangebiets wird durch die Übertragung der Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ des Bebauungsplans „Obere Gärten“ fortgeführt und ergänzt somit die bauliche Realität der bestehenden Umgebungsbebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Für das beschriebene Plangebiet werden analog zum Festsetzungsumfang des Bebauungsplans „Obere Gärten“ als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl, eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse und in Bezug auf die Geländeoberfläche festgesetzt.

Hinsichtlich der planerisch festgelegten Bauweise wird die „Offene Bauweise“ mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

6.3 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung soweit offen wie möglich zu halten.

6.4 Grünordnung (siehe hierzu auch Umweltbericht v. 17.11.2015)

Das Flurstück 666 wird momentan als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Im Rahmen des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden neben der reinen Wiesenfläche keine weiteren grünordnerischen Belange tangiert. Um den Eingriff in den Bestand dennoch so gering wie möglich zu halten, wird ökologischen Ansprüchen mittels Gestaltungsvorgaben in den örtlichen Bauvorschriften wie Begrünung von Flachdächern, Wasserdurchlässigkeit von Erschließungsflächen sowie der Verwendung von Laubgehölzen als Einfriedungen Rechnung getragen.

Weiterhin wird der westliche Teil des Flurstücks 666 als private Grünfläche mit teilweisem Pflanzgebot ausgewiesen. Dies soll den Eingriff in den Grundcharakter der Fläche auf ein Mindestmaß begrenzen und zusätzlich einen harmonischen Übergang zu der unbebauten Umgebung im Norden gewährleisten. Verwendet werden sollen nur heimische Bäume und Pflanzen um die Grünstruktur der Umgebung aufzunehmen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften dargestellten Festsetzungen werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen getroffen und orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung und den Vorgaben des Bebauungsplans „Obere Gärten“. Zusätzlich werden die seither geltenden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Gestaltung der baulichen Anlagen aufgenommen um die zukünftige Bebauung dem Bestand anzugleichen.

Abschließend werden in gleichem Zusammenhang Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen getroffen die darauf abzielen, dass zur umgebenden Bebauung und insbesondere zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen hin ein möglichst harmonischer Übergang sichergestellt ist.