# Gemeinde Wolfschlugen
# Landkreis Esslingen

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Hardter Straße Süd“, 2. Änderung

## Begründung

03.11.2021 (Entwurf)

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

**Gemeinde Wolfschlugen**

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**
**„Hardter Straße Süd", 2. Änderung**

**03.11.2021 (Entwurf)**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Inhalt**


1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich ..... 3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen ..... 5
3. Bestandssituation und geplantes Bauvorhaben ..... 9
4. Artenschutz ..... 12
5. Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 13
6. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung ..... 16
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 19
8. Anlage ..... 20

## 1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Aufgrund des bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Wolfschlugen betreibt die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren eine intensive Innenentwicklung. Um Wohnraum insbesondere für Familien zu schaffen sollen auch Potenziale in bestehenden Wohngebieten im Süden der Gemeinde Wolfschlugen im Sinne einer Nachverdichtung genutzt werden.

Im Wohngebiet „Hardter Straße Süd" beabsichtigt eine junge Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich des Gebäudes Hardter Straße 48.

Zur Umsetzung der von der Bauherrenschaft beabsichtigten Bebauung ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan „Hardter Straße Süd" in diesem Bereich keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Hardter Straße Süd", 2. Änderung soll der bestehende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung im südlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 3549 schaffen.

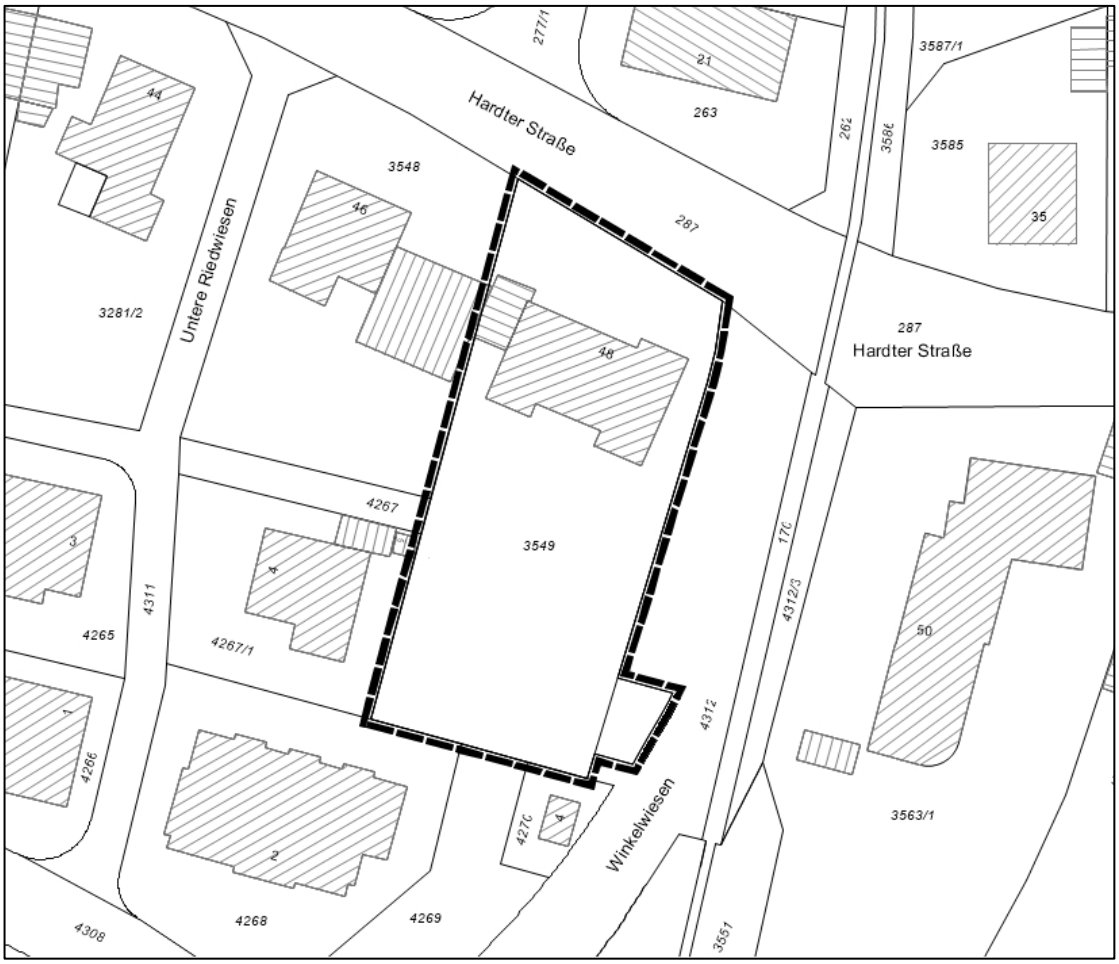
Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### 1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hardter Straße Süd", 2. Änderung befindet sich im südlichen Siedlungsbereich von Wolfschlugen und umfasst das Grundstück Hardter Straße 48 (Flurstück Nr. 3549) sowie teilweise das Flurstück der Straße „Winkelwiesen" (Flurstück Nr. 4312) im Bereich eines öffentlichen Parkplatzes.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,12 ha und wird wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden von der Hardter Straße (Flurstück Nr. 287),
- im Osten von der Straße „Winkelwiesen" (Flurstück Nr. 4312),
- im Süden von den jeweils nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 4270 (Trafostation), 4269 sowie Nr. 4268 (Untere Riedwiesen 2),
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 4267/1 (Untere Riedwiesen 4), des Flurstücks Nr. 4267 und Nr. 3548 (Hardter Straße 46).




Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Hardter Straße Süd“, 2. Änderung, genordet, ohne Maßstab

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuchs geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO max. 20.000 $m^2$), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, sodass von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung finden keine Anwendung, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von diesen Vereinfachungsmöglichkeiten wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

### 2.2. Regionalplan

Der geltende Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009, legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet“ fest.

Aufgrund ihrer Lage im zusammenhängenden Landschaftsraum unmittelbar am Südrand des hoch verdichteten Filderraums, ist die Gemeinde Wolfschlugen im Regionalplan als eine „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ ausgewiesen. Die Entwicklung von Bauflächen muss folglich auf dem örtlichen Bedarf basieren.

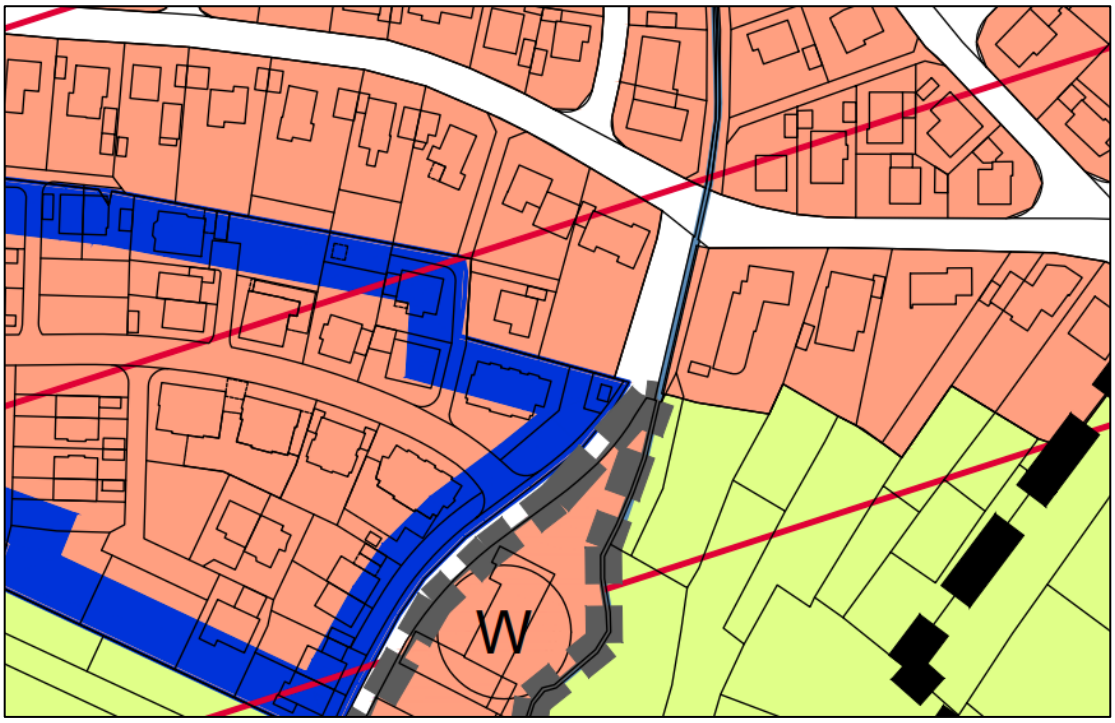
Bei der Bauherrenschaft handelt es sich um Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Wolfschlugen, welche ein Wohngebäude zur eigenen Nutzung errichten möchten. Somit dient das Vorhaben der Eigenentwicklung und entspricht den Vorgaben des Regionalplans. Ziele und Grundsätze des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen.

## 2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige „Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen 2000" stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hardter Straße Süd", 2. Änderung eine Wohnbaufläche dar. Für den Bereich des Flurstücks Nr. 4312 (Straße/Parkplatz) gibt es keine Flächendarstellung.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Richtfunkstrecke Heubach-Waldenbuch.

Mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wie bereits im bestehenden Bebauungsplan gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.




Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen 2000, genordet, ohne Maßstab

## 2.4. Bestehender Bebauungsplan

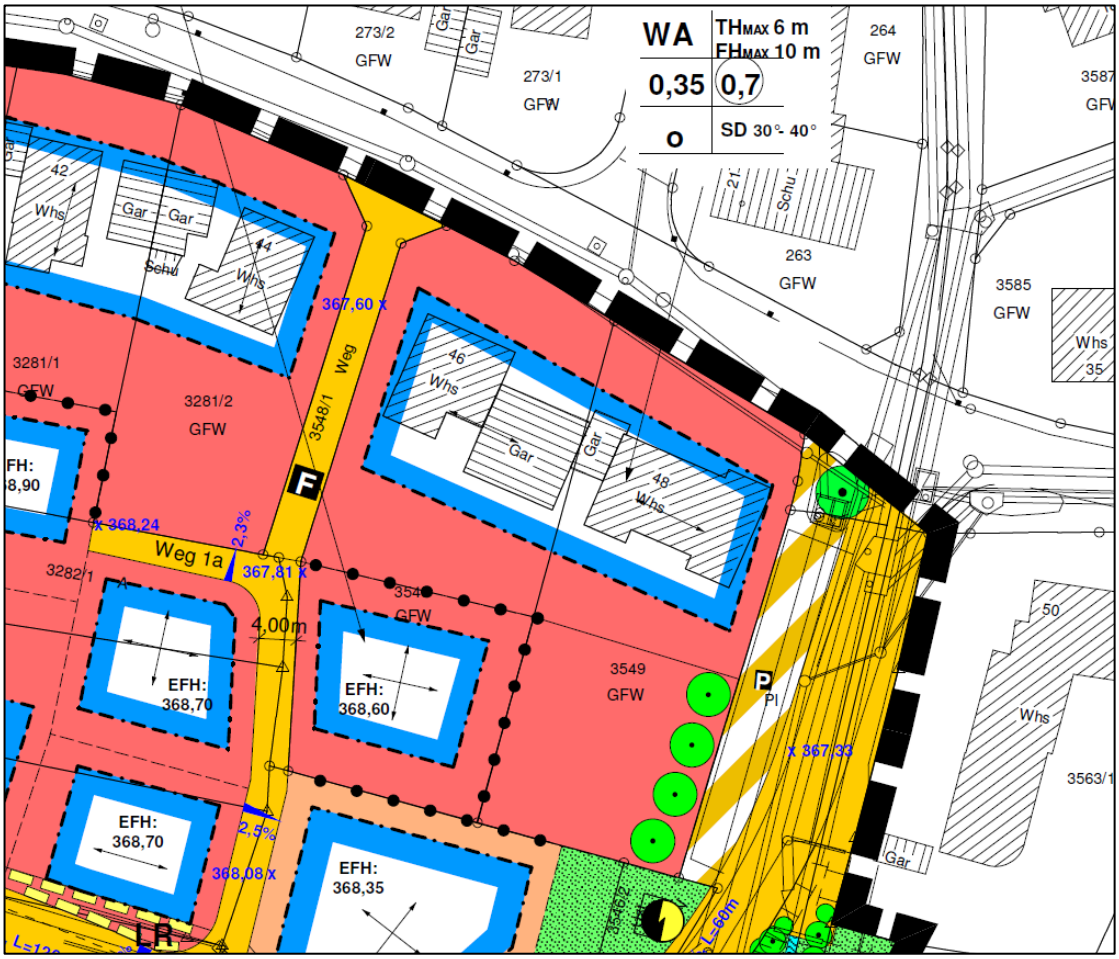
Der seit 23.07.2003 rechtskräftige Bebauungsplan „Hardter Straße Süd“ setzt für das Flurstück Nr. 3549 ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Baugrenze umfasst lediglich den nördlichen Grundstücksbereich des Grundstücks Hardter Straße 48, Flurstück Nr. 3549. Südlich grenzen eine öffentliche Grünfläche und ein Mischgebiet an.

Gemäß Bebauungsplan „Hardter Straße Süd“ wird eine überbaubare Grundstücksfläche als Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, innerhalb welcher eine traufständige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von max. 10 m möglich ist. Gebäude dürfen nur mit einem Satteldach mit Dachneigung 30°- 40° in einer offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Dementsprechend ist eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Entlang der östlichen Grenze ist ein “Erhaltungsgebot” für vier Bestandbäume festgesetzt.

Für den Teilbereich des Flurstücks Nr. 4312 im Bereich des öffentlichen Parkplatzes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Öffentliche Stellplätze”) festgesetzt.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Hardter Straße Süd", 2. Änderung aufgehoben.




Planzeichnung des Bebauungsplans „Hardter Straße Süd“, nicht genordet, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Wolfschlugen

## 2.5. Schutzgebiete

Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne von Naturschutzgesetzen sowie des Wasserhaushalts- und Wassergesetzes.

## 2.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

## 3. Bestandssituation und geplantes Bauvorhaben

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Wolfschlugen und ist im Norden und Westen von Wohnbauflächen umschlossen. Es wird von der „Hardter Straße“ im Norden erschlossen. Eine Zufahrt zum Wohngrundstück von Osten besteht nicht, da hier ein öffentlicher Parkplatz mit 9 Parkständen angrenzt. Östlich des Parkplatzes verläuft ein Gehweg entlang der Straße „Winkelwiesen“. Der südliche Abschnitt des Parkplatzes ist lediglich asphaltiert, da die Tiefe zur Parkierung an dieser Stelle nicht ausreichend ist (Parkverbot). Unter dem Parkplatz verlaufen mehrere Leitungen, die zu einem Kabelverteilerkasten sowie zur angrenzenden Trafostation führen (siehe weiter unten).

Bei dem Bestandsgebäude Hardter Straße 48 handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Dies entspricht auch der Typologie der Wohngebäude entlang der südlichen Hardter Straße (gemäß Bebauungsplan). In „zweiter Reihe“ sind die Gebäude um ein Geschoss niedriger. Dementsprechend handelt es sich auch bei dem westlich angrenzenden Wohnhaus (Untere Riedwiesen 4) um ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach. Das Gebäude verfügt über eine Grundfläche von ca. 170 $m^2$.

Südlich des Plangebiets sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Die Gebäude verfügen über Sattel- bzw. Pultdächer mit überwiegend flachen Dachneigungen.

Der Bereich des geplanten Einfamilienhauses stellt aktuell eine faktische Baulücke entlang der Straße „Winkelwiesen" dar, der durch einen Baumbestand, entsprechend dem Pflanzgebot des derzeitigen Bebauungsplans, umrahmt und als Gartenfläche genutzt wird.

### Planung

Die Bauherrenschaft beabsichtigt den Neubau eines frei stehenden Einfamilienhauses mit zwei Geschossen und einem ausgebauten Satteldach (Neigung ca. 30°). Zur Straße „Winkelwiesen“ stellt sich das Gebäude giebelständig dar; in Bezug auf die Trauf- und Firsthöhe vermittelt der Neubau zwischen dem nördlichen Bestandsgebäude und dem weiter südlich gelegenen Mehrfamilienhaus.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Osten über die „Parkverbotsfläche“ des öffentlichen Parkplatzes, welche privatisiert werden soll. Die Parkierung wird in Form von nicht überdachten Stellplätzen in diesem Vorbereich und einer Garage nachgewiesen, die südlich des Neubaus platziert wird. Nach Westen ist eine Terrassenfläche vorgesehen.

Zur Umsetzung der Planung ist die Wegnahme einiger Gehölze erforderlich.

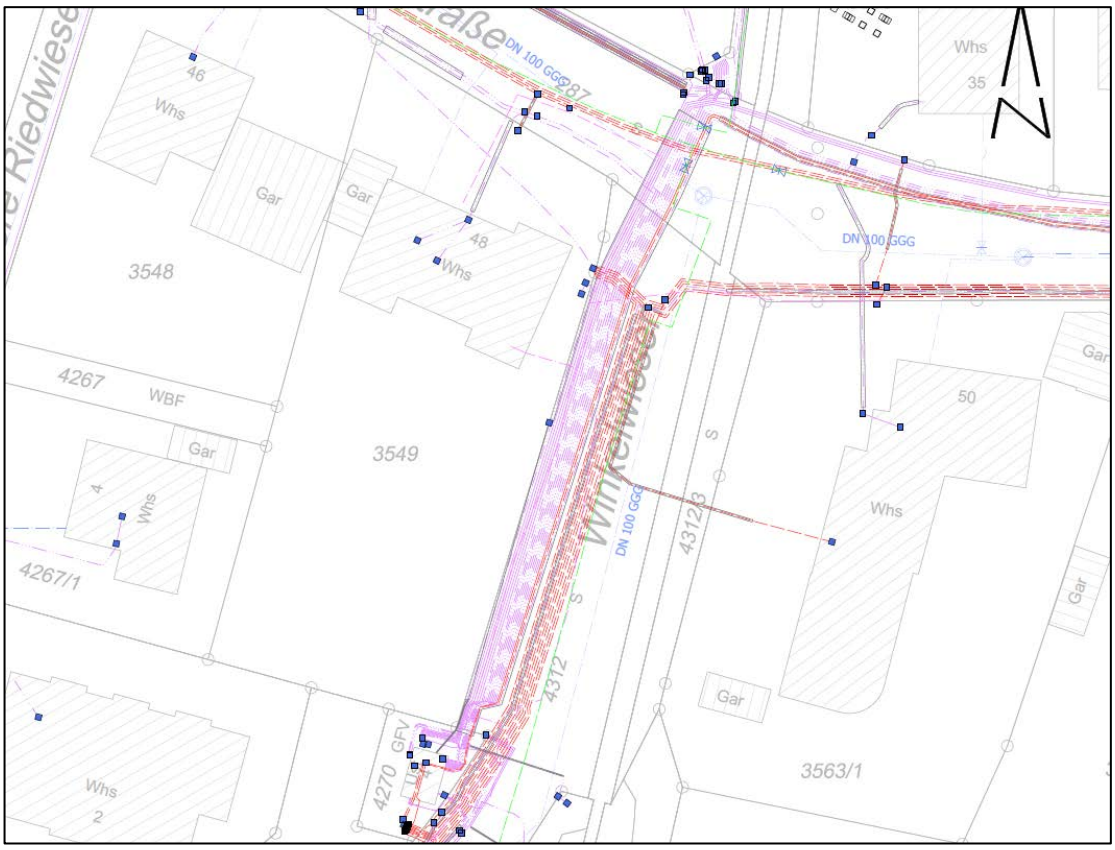
### Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das bestehende Leitungsnetz grundsätzlich gesichert. Während das Bestandsgebäude über die Hardter Straße ver- und entsorgt wird, soll der Neubau an die Leitungen und Kanäle in der Straße „Winkelwiesen“ angeschlossen werden.

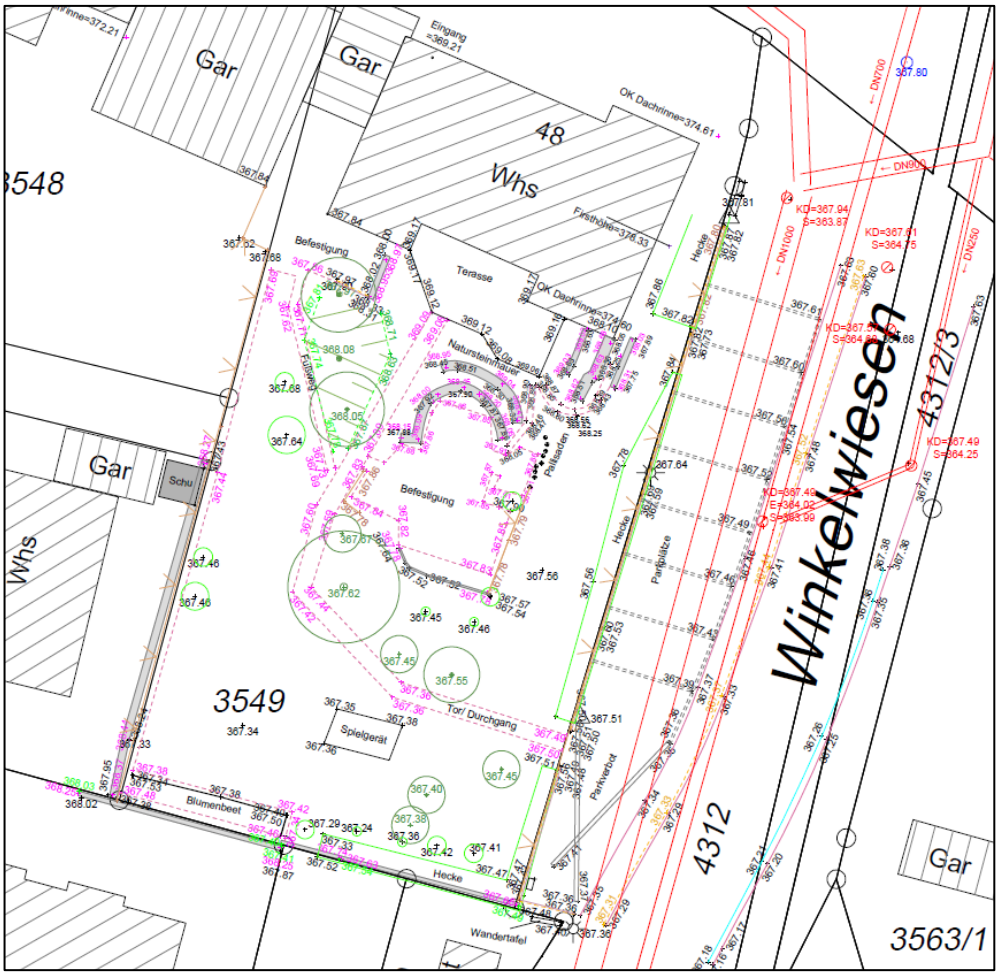
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. geplante Bauvorhaben ist gegen Rückstau zu sichern.

Im Plangebiet sollen Maßnahmen zur Reduzierung von Schäden durch Starkregenereignissen ergriffen werden.

Im Bereich des bestehenden Parkplatzes verläuft eine Vielzahl von Leitungen zu einem Kabelverteilerkasten sowie zur Trafostation. Diese dürfen durch das Bauvorhaben nicht beschäftigt werden.




Auszug aus dem Lageplan mit Leitungen, ohne Maßstab, Darstellung von Geoteck Ingenieure GmbH




Auszug aus dem Vermesserplan mit Höhen, ohne Maßstab, Geoteck Ingenieure GmbH




Google-Maps-Ausschnitt des Plangebietes, Blick nach Nord-Westen, Quelle: Bilder © Google, Kartendaten © 2021, Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009), 06.09.2021

## 4. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „Habitatpotentialanalyse" (Anlage 1) von dem Büro raichle-ecology aus Bissingen an der Teck erstellt.

Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass im Vorhabenbereich artenschutzrechtliche Konflikte auf Grundlage der Übersichtsbegehung und der Habitatpotentialanalyse auszugeschlossen werden können.

In der Habitatpotenzialanalyse werden Schutzmaßnahmen zur Vermeidung empfohlen, um natur- und artenschutzrechtliche Konflikte neben dem strengen Artenschutz zu vermeiden sowie um weiteren rechtlichen Vorgaben entsprechend nachzukommen. Auf die empfohlenen Schutzmaßnahmen wird im Bebauungsplan verwiesen.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem bestehenden Planungsrecht sowie der gewünschten Wohnnutzung und der bestehenden benachbarten Nutzungscharakteristik wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der ansonsten in einem WA zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unterstützt die Ziele zur Schaffung von Wohnqualität, da die genannten Nutzungen nicht der gewünschten sowie der umgebenden Gebietscharakteristik entsprechen.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) definiert.

#### Grundflächenzahl GRZ

Die festgesetzte GRZ wurde gemäß dem bestehenden Planungsrecht auf 0,35 festgesetzt und ermöglicht die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses im Sinne einer Nachverdichtung. Auch nach einer Grundstücksteilung des Flurstücks Nr. 3549 ist eine Bebauung des nördlichen Bereichs in mindestens dem gleichen Umfang bzw. eine Erweiterung des Gebäudes (bis ca. 230 m² Grundfläche) möglich.

#### Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Erdgeschoss-Fußboden-Höhe

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ zugunsten einer maximalen Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht eine Bebauung im Sinne der Neuplanung sowie der bestehenden Wohnbebauung bzw. auch dem bestehenden Planungsrecht.

Die Höhe der Gebäude wird wie im bestehenden Bebauungsplan über die maximale Trauf- und Firsthöhe geregelt, deren Maße ebenfalls dem bestehenden Planungsrecht entsprechen. Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe wird die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH als festes Maß in Metern über Normalnull (m ü NN) festgesetzt.

Über die getroffenen Festsetzungen kann das geplante Einfamilienhaus mit der annähernd gleichen First- und Traufhöhe errichtet werden, wie die Bestandsgebäude in der unmittelbaren Umgebung.

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen entsprechen dem bestehenden Planungsrecht bzw. dessen unmittelbarer westlicher Nachbarschaft. Dementsprechend kann ein Neubau im südlichen Bereich sowohl trauf-, als auch giebelständig zur Straße „Winkelwiesen" angeordnet werden, während sich das Gebäude im Norden traufständig zur Hardter Straße darstellt.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen EFH (bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden) werden für den nördlichen Bereich gemäß der Bestandssituation festgesetzt, um so in Kombination mit der maximalen Trauf- und Firsthöhe eine dem bisherigen Planungsrecht entsprechende Gebäudehöhe zu ermöglichen. Für den südlichen Bereich wird die EFH so gewählt, dass Eingriffe ins Erdreich möglichst reduziert werden und dennoch eine barrierefreie Zugänglichkeit entstehen kann.

Die gemäß Bebauungsplan zulässigen Abweichungen von der festgesetzten EFH (+0,30/-0,50 m) gelten nicht für die Ermittlung der maximalen Trauf- und Firsthöhen.

## 5.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (gemäß bestehendem Planungsrecht) in Form von Baugrenzen festgesetzt. Diese gelten ober- und unterirdisch.

Während die nördliche überbaubare Grundstücksfläche dem bestehenden Planungsrecht entspricht (ca. 375 m²), so wird im südlichen Bereich eine zusätzliche Fläche festgesetzt (ca. 253 m²). Beide Flächen halten nach Osten einen Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze ein. Eine Überschreitung der Baugrenze in diese Richtung kann nur durch Vordächer mit einer Tiefe bis 1,0 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind in offener Bauweise unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zu errichten. Neben Einzelhäusern können auch Doppelhäuser errichtet werden.

## 5.4. Private Verkehrsfläche, Parkierung und Leitungsrecht

Zur Herstellung der Zufahrt zum südlichen Bereich des Wohngebiets wird das „Parkverbot" im öffentlichen Parkplatz zurückgenommen und als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt und Parkierungsfläche" festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche dürfen nicht überdachte Stellplätze errichtet werden. Die Errichtung von Garagen und Carports sind aufgrund ihrer raumwirksamen Erscheinung im direkten Anschluss an die Straßenfläche nicht erwünscht und aufgrund der unterirdischen Leitungen in diesem Bereich nicht möglich. Werden die Stellplätze längs der Straße angeordnet, so sollen durch eine Eingrünung gegen den öffentlichen Raum abgeschirmt werden. Zwischen der Einfahrt in eine Garage bzw. ein Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe eingehalten werden. Dies dient dem städtebaulichen Ziel, Garagenbaukörper bzw. Carports vom öffentlichen Straßenraum zurücktreten zu lassen und gleichzeitig den Verkehr nicht durch parkende Fahrzeuge auf dem Garagen-/Carportvorbereich (Stauraum) zu behindern.

### Leitungsrecht, Ein- Ausfahrtsverbot

Die unterhalb der privaten Verkehrsfläche verlaufenden Leitungen werden durch ein entsprechendes Leistungsrecht planungsrechtlich gesichert. Baumpflanzungen sind zum Schutze der bestehenden unterirdischen Leitungen in diesem Bereich nicht zulässig.

Der Kabelverteilerkasten grenzt direkt südliche an die private Verkehrsfläche an (Flurstück-Nr. 431); liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Da dieser langfristig am Standort bestehen bleibt, wird im Allgemeinen Wohngebiet ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich des Verteilerkastens festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet können nicht überdachte Kfz-Stellplätzen, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Außerhalb dieser sind Garagen und Carports auch in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Über diese Regelung können Grundstücksflächen von Garagen und Carports zugunsten von Außenwohnbereichen und einer Begrünung freigehalten werden.

Nicht überdachte Stellplätze und ihre Zufahrten, die wasserdurchlässig auszuführen sind, dürfen innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebiets angeordnet werden.

### 5.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: wasserdurchlässige Oberflächen, Dachbegrünung und Retentionsvolumen/ Zisternen

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der privaten Wege, nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen deutlich reduziert und das öffentliche Entwässerungssystems entlastet werden.

Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung von Gründächern für flache und flachgeneigte Dächer sowie zur verpflichtenden Herstellung eines Retentionsvolumen für Niederschlagswasser, z.B. in Form von Retentionszisternen oder Hohlkörpern aus Kunststoff. Im Hinblick auf Starkregenereignisse sind dies zusätzlich entsprechende Maßnahmen, um den Abfluss des Regenwassers zu reduzieren bzw. zu verzögern und mögliche Schäden zu vermeiden. Im Bebauungsplan wird ein Mindest-Retentionsvolumen definiert, welches im Rahmen des Baugenehmigungs-, bzw. Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen ist.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Oberflächen und den Gründächern entsprechend dem bisherigen Planungsrecht.

### 5.6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Einzelbäumen und Sträuchern dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen. So kann mit den getroffenen Maßnahmen (und weiterer Festsetzungen) ein teilweiser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Zu Durchgrünung des Plangebiets sollen je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Einzelbaum sowie zwei Sträucher gepflanzt werden. Bestehende Bäume und Sträucher in diesem Bereich können auf die anzupflanzenden Einzelbäume angerechnet werden. Die private Verkehrsfläche ist dabei nicht einzurechnen.

Diese Regelung reicht über das bisherige Planungsrechts hinaus, da sich das Pflanzgebot bisher lediglich auf die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen bezog.

Entsprechend dem bestehenden Planungsrecht wird festgesetzt, dass Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, zu begrünen sind.

## 6. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen, gestalterischen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten aufgrund der Lage des Wohngebiets am Ortsrand und in Anlehnung an das bestehende Planungsrechts getroffen.

Mit den getroffenen Vorschriften wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen die Bauherrenschaft noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

### 6.1. Dach- und Fassadengestaltung

Im Plangebiet dürfen Gebäude nur mit Satteldächern errichtet werden. Für die Dachneigung wird der Bauherrenschaft ein Spielraum von 30°- 40° eröffnet. Das Maß entspricht dem bisherigen Planungsrecht und spiegelt die Dachform und Dachneigung des Umfelds wider. Für untergeordnete Gebäudeteile und raumwirksame Nebenanlagen, wie Garten- oder Gewächshäuser, sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Die Farbgebung für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung orientiert sich am Bestand, der Umgebungsbebauung und dem bisherigen Planungsrecht. Die Unzulässigkeit von leuchtenden und grellen Farben sowie reflektierenden Materialien soll eine Blendwirkung vermeiden und trägt zu einer Beruhigung des Gesamtbilds bei. Aus demselben Grund wird eine einheitliche Dachgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

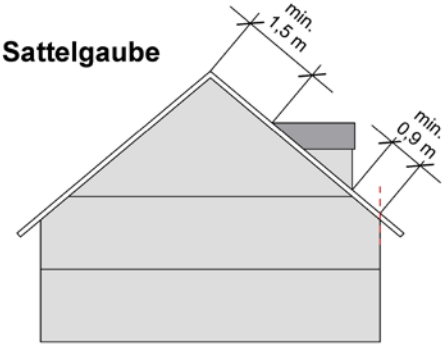
Mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten wird eine Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erhöhung der Wohnqualität und Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht. Dabei wird zwischen Zwerchgiebeln, bei denen die Gebäudeaußenwand über die Traufkante hinaus in den Dachbereich „hochgezogen" wird, und den klassischen Dachaufbauten in Form von Gauben, welche in die Dachfläche integriert sind und die Traufkante nicht unterbrechen, unterschieden. Entsprechend bestehendem Planungsrecht werden auch Dacheinschnitte zugelassen. Die differenzierten Vorgaben zur Größe, Gesamtlänge, Lage und Abständen leiten sich aus dem bestehenden Planungsrecht und der Bestandssituation ab und dienen der Sicherung eines ruhigen Gesamtbilds mit wahrnehmbaren Satteldachflächen.

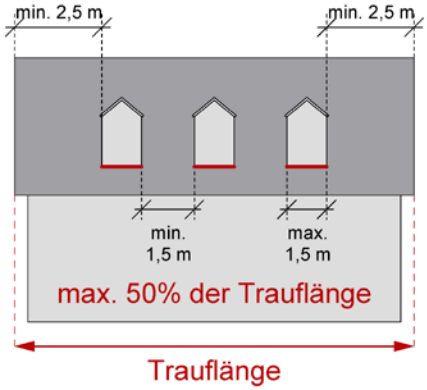
#### Solaranlagen und Werbeanlagen

Über die Vorschriften zu Solaranlagen werden die Voraussetzungen zur Anbringung dieser auf geneigten Dächern (mit Verzicht auf geneigt aufgeständerte Unterkonstruktionen) und flachen beziehungsweise flachgeneigten Dächern mit Einschränkungen zur Höhe der Solaranlagen ermöglicht. Davon unberührt können Solaranlagen an Fassaden der Gebäude angebracht werden.

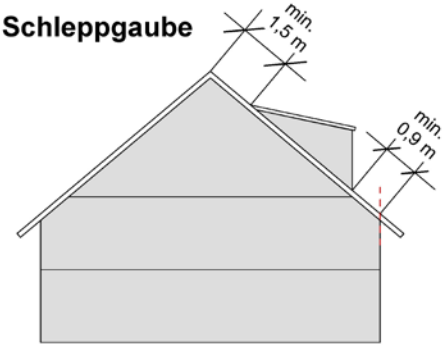
Ein einheitliches, ruhiges Gesamtbild soll zudem durch die Vorschriften zur Anbringung von Werbeanlagen erreicht werden.

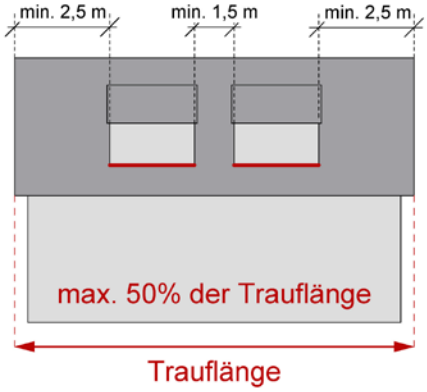
**Sattelgaube**



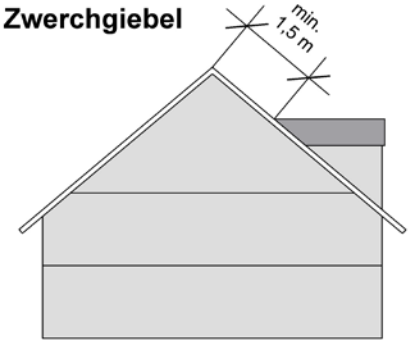



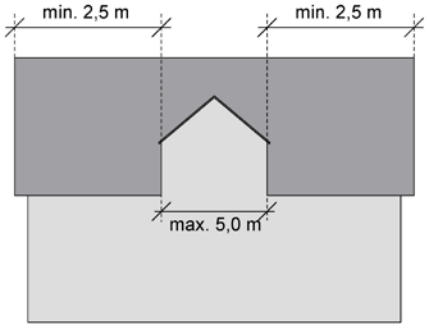

**Schleppgaube**



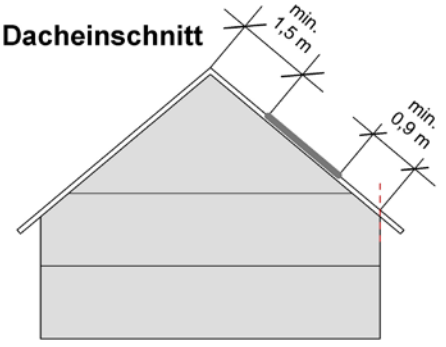



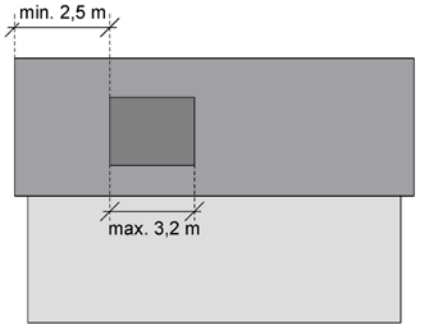

**Zwerchgiebel**




**Dacheinschnitt**



### 6.2. Gestaltung von raumbildenden Nebenanlagen und Abstellflächen

Es werden gestalterische Vorgaben zu raumbildenden Nebenanlagen, Carports sowie Abstellflächen für Müllbehälter gemacht, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und dem öffentlichen Raum eine baulich-gestalterische Qualität zu geben, indem diese Anlagen abgeschirmt bzw. eingegrünt werden.

### 6.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte private Grundstücksflächen sind zugunsten einer Durchgrünung gärtnerisch anzulegen. Aus diesem Grunde werden lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen nur als Hecken angelegt werden bzw. als Kombination aus Hecken und gartenseitig angeordneten Zäunen. Entlang der weiteren Grundstücksflächen können Einfriedungen auch als Zäune hergestellt werden, deren Höhe auf max. 1,20 m begrenzt wird, um eine zu starke Abschottung der privaten Flächen zu vermeiden.

### 6.4. Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet wird abweichend zu den Vorgaben der Landesbauordnung für das Plangebiet geregelt.

Entsprechend den heutigen Bedarfen gilt folgende Stellplatzpflicht für den Geltungsbereich: je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der nachzuweisenden Stellplätze eine Bruchzahl, so wird auf die nächst höhere Zahl aufgerundet.

Beträgt der Abstand zwischen einer Garage oder einem Carport zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,0 m, kann dies als Stellplatz angerechnet werden.

## 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung kann zusätzlicher Wohnraum in Wolfschlugen im Sinne der Eigenentwicklung sowie der maßvollen Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet entstehen. Die vorhandene Nutzungsstruktur wird gesichert und städtebaulich verträglich nachverdichtet.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze entlang der Straße „Winkelwiesen" bleibt von der Planung unberührt. Die bislang ungenutzte öffentliche (Parkverbots-) Fläche im südöstlichen Planbereich wird zu einer privaten Verkehrsfläche umgenutzt und sichert hier die Zufahrt zum südlichen Grundstücksbereich.

Da mit der Änderung des Bebauungsplans die Errichtung von einem zusätzlichen Einfamilienhaus vorbereitet wird, ist mit einer merklichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs nicht zu rechnen.

Über die Festsetzung zum Erhalt der Bäume, die Ausbildung von begrünten Flachdächern und einer überwiegend baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksfläche können die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert und in Teilen ausgeglichen werden.

### Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird eine private Gartenfläche einer Wohnnutzung zugeführt, die mit einer zusätzlichen Versiegelung und einem Eingriff in Natur und Umwelt einhergeht. Über die Festsetzung zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, zur Ausbildung von begrünten Flachdächern, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück und einer überwiegend baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksfläche können die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert und in Teilen ausgeglichen werden. Der Gartenfläche kommt eine sehr untergeordnete Rolle bei der Kaltluftentstehung zu. Mit der Nachverdichtung werden auch keine Kaltluftschneisen beeinträchtigt. Das für das Wohnen „angenehme" Klima vor Ort wird nicht nennenswert beeinträchtigt

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der ein einzelnes Grundstück im Bebauungszusammenhang bebaut wird. Es entfällt ein Teilbereich des bestehenden Gartens, wodurch Erholungsfunktionen eingeschränkt sein können. Trotz der Rücknahme verbleibt für das nördliche Gebäude weiterhin eine großzügige Gartenfläche auf einem ca. 660 $m^2$ großen Grundstück.

Zusammen mit der Verpflichtung zur gärtnerischen Ausbildung der nicht überbauten Grundstücksbereiche und von lebenden Einfriedigungen (Hecken) trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die auch dem Klimawandel begegnen bzw. die Anpassung an den Klimawandel fördern. Die Anbringung von Solaranlagen wird in der Anbringungsart reguliert, jedoch in der Fläche nicht beschränkt.

Zu Errichtung des geplanten Einfamilienhauses werden Eingriffe ins Erdreich erforderlich. Trotz festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen über dem natürlichen Gelände, ist ein vollständiger Erdmassenausgleich aufgrund der Gegebenheiten im Bestand inkl. der Art der Bodenbeschaffenheit (lehmige Böden) und den städtebaulichen Gesichtspunkten (Einbindung des Neubaus in das natürliche Gelände und die Nachbarschaft inkl. den dazugehörigen Gebäudehöhen) jedoch nicht möglich.

Den Maßnahmen der Klimaanpassung sind unter Berücksichtigung der Gebietsgröße, der Lage sowie der städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsbebauung im bestmöglichem Maß Rechnung getragen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/ menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## 8. Anlage

Habitatpotentialanalyse, Büro raichle-ecology, Bissingen an der Teck, 08.09.2021

schreiberplan GmbH

Gemeinde Wolfschlugen, ..... .....

Matthias Ruckh, Bürgermeister Stempel