



WEIL DER STADT

(Landkreis Böblingen)

Stadtteil Merklingen

Stadtbauamt
Kirchplatz 2
71263 Weil der Stadt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Unter dem Ursprung 1. Änderung"

Begründung gemäß § 2a BauGB

Stand: 02.05.2019

kommunal PLAN

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1805

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLAN-VERFAHRENS	3
2	PLANGEBIET	3
2.1	Lage und städtebauliche Einordnung	3
2.2	Räumliche Merkmale des Plangebietes.....	4
3	BESCHLEUNIGTES BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	4
4	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Bebauungspläne	5
5	ALTERNATIVENPRÜFUNG / PLANUNGSVARIANTEN	6
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	6
7	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
8	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	7
8.1	Entwässerung	7
8.1.1	Entwässerungssystem für Regenwasser.....	7
8.1.2	Entwässerungssystem für Schmutzwasser	7
8.1.3	Abwasserkanal Ursprungweg	7
9	STRABENRAUM DES URSPRUNGWEG.....	8
10	IMMISSIONSSCHUTZ VERKEHRSLÄRM	9
11	DENKMALSCHUTZ.....	9
12	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
13	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG.....	12
13.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
13.2	Maß der baulichen Nutzung	12
13.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	13
13.4	Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	13
13.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	13
13.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	14
14	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG	14
14.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
14.2	Dachaufbauten und –einschnitte	15
14.3	Stellplätze.....	15
14.4	Stellplatzgestaltung	15
14.5	Einfriedungen und Stützmauern	15
14.6	Freiflächengestaltung.....	15
15	FLÄCHENBILANZ.....	15

ANLAGE:

*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.08.2018
Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.*

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplangebiet „Unter dem Ursprung“ liegt am westlichen Rand des Stadtteils Merklingen. Es handelt sich um ein unbebautes Hanggrundstück.

Das Grundstück soll im Zuge der Innenentwicklung mit drei Doppelhäusern bebaut werden. Vorhabenträger des Projekts ist die IEP-Wohnen GmbH & Co.KG aus Leonberg.

Zur Arrondierung des Baugrundstücks hat die Stadt einen Grundstücksstreifen von ca. 828 qm unterhalb des Ursprungswegs an den Vorhabenträger veräußert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbau-Entwicklung geschaffen werden.

Der Gemeinderat von Weil der Stadt hat hierzu in öffentlicher Sitzung am 22.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans nebst örtlichen Bauvorschriften für den vorliegenden Planbereich mit der Bezeichnung „Unter dem Ursprung“ 1. Änderung beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach. § 13a BauGB durchgeführt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf Gemarkung Weil der Stadt - Stadtteil Merklingen, zwischen dem Ursprungsweg und der Landhausstraße.

Das Planareal ist allseitig von Wohngebäuden, umschlossen.

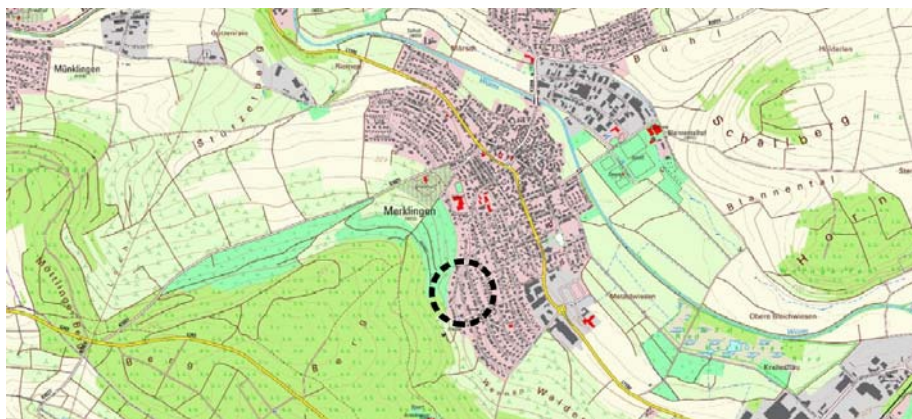


Abb.: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt)



Abb.: Luftbild des Planungsraums (Geodatenbank Landesamt für Geoinformation BW)

2.2 Räumliche Merkmale des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat insgesamt eine Größe von ca. 2.737 qm. Er umfasst die Baugrundstücke Flst. Nr. 1618 und eine Teilfläche des Flst.Nr. 1617 (Ursprungweg).

Das Areal weist eine Ausdehnung Nord-Süd von ca. 95 m bzw. Ost-West von ca. 40 m bis ca. 8 m auf.

Die überplante Fläche weist eine Höhenlage zwischen rd. 423 m.ü.NN (Nordosten) und rd. 437 m.ü.NN (Südwesten) auf.

Das Hanggrundstück fällt vom Ursprungweg ausgehend stark in südöstliche Richtung ab. Die Höhendifferenz zwischen der Landhausstraße und dem Ursprungweg beträgt zwischen 12 und 8 m. Die Baugrundstücke sind durch eine mittlere Westhang-Lage von etwa 20 % geprägt. Das Gelände steigt ausgehend von der Landhausstraße zunächst mit rd. 13 % an, bei einer nach Westen zunehmenden Hangneigung bis zu 30 %.



Abb. Plangebiet von Südosten mit Landhausstraße



Abb. Plangebiet von Nordwesten

3 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB:

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aktivierung bzw. Nachverdichtung der innerörtlichen Brachfläche als Wohngebiet geschaffen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 qm. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird ausweislich der Vorprüfung (Anlage) keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von Weil der Stadt als Wohnbaufläche (W-Bestand) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) wird vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

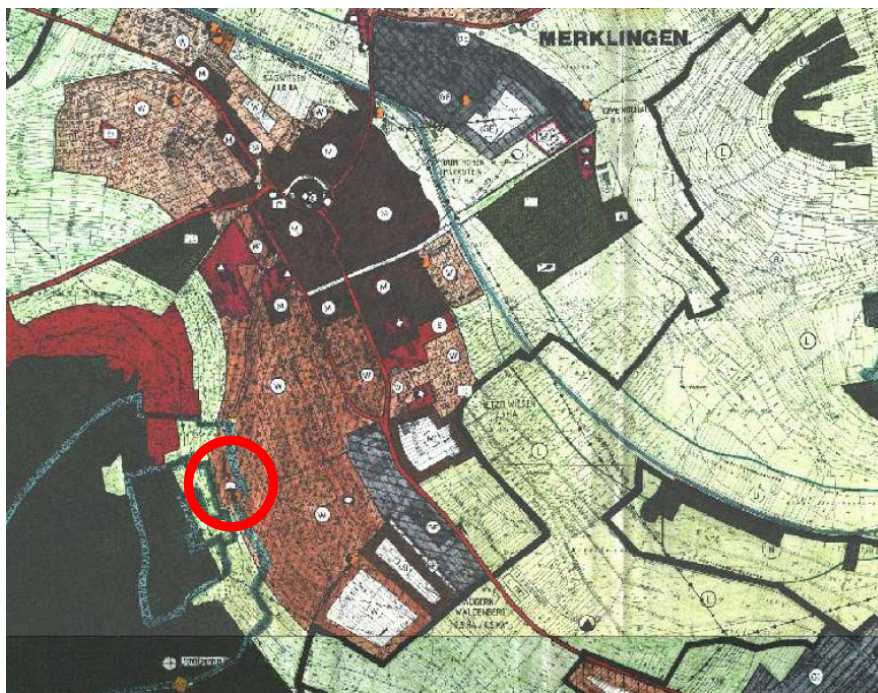


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 Weil der Stadt

4.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt bisher der einfache Bebauungsplan „Unter dem Ursprung“ aus dem Jahr 1965, der für das Gelände ein lang gezogenes Baufeld mit Baulinie entlang der Landhausstraße festsetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Bebauung mit 3 Doppelhäusern ist ein qualifizierter Bebauungsplan nach zeitgerechten Maßstäben erforderlich.

Die vorgenannte Satzung aus dem Jahr 1965 tritt im Geltungsbereich und mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.

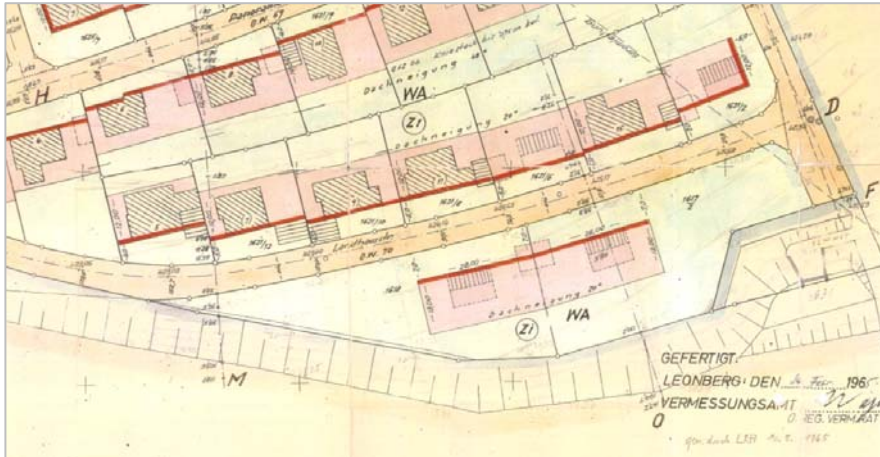


Abb.: Ausschnitt des Bebauungsplans „Unter dem Ursprung“ vom 22.05.1965

5 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

Ziel des Bebauungsplan-Verfahrens ist die Aktivierung und Nachverdichtung der plangegegenständlichen innerörtlichen Entwicklungsfläche zu einem Wohngebiet. Das Vorhaben ist insoweit standortgebunden.

In der Entwurfsphase wurden durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt verschiedene Planungslösungen verglichen. Aufgrund der Nachfragesituation wurde die Einschätzung erlangt, dass an diesem Standort eine Bebauung mit Doppelhäusern insbesondere auch für junge Familien das nachfragegerechteste Bebauungskonzept darstellt.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungs- und Erschließungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (insbesondere der Topographie) sowie aufgrund der sonstigen städtebaulichen Anforderungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird einem förmlichen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, einschließlich der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens entsprechend den planungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Anforderungen nach dem BNatSchG im Rahmen des geplanten Wohnbaugebiets, wurden im Frühjahr und Sommer 2018 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt: s. Anlage:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.08.2018, Büro Thomas Grözinger, Oberndorf.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

- Der Verlust von potenziell für höhlenbrütende Vogelarten geeigneten Brutplätzen ist auszugleichen. Für jeden der beiden entfallenden und geeigneten Höhlenbäume ist ein Ersatz in Form eines Nistkastens für Höhlenbrüter im Geltungsbereich oder in der Umgebung anzubringen.
- Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität ist für die beiden entfallenden Höhlenbäume und den dadurch entstehenden Verlust potenziell für Fledermäuse geeigneter Hangplätze bzw. Sommerquartiere, ein Ersatz in Form von zwei Fledermaus-Sommerquartier-Kästen im Geltungsbereich oder der Umgebung zu schaffen.
- Es besteht aufgrund des Zugriffsverbotes zudem die Notwendigkeit des Versetzens der ‚besonders geschützten‘ Blindschleiche beim Antreffen der Art im Planungsraum.

7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers. Eigentumsverhältnisse stehen der Planrealisierung nicht entgegen.

8 Technische Erschließung

Die technische Erschließung ist durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in den umliegenden Erschließungsflächen gesichert.

8.1 Entwässerung

Die entwässerungstechnische Entwurfsplanung für den Planungsraum befindet sich in der Aufstellung.

Ziel der Wasserbewirtschaftung ist es, die Erschließung ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll zu entwässern, sowie die bestehende Kanalisation von Weil der Stadt so wenig wie möglich zu belasten.

Die Erschließungsfläche wird entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben im Trennsystem entwässert, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt voneinander, in verschiedenen Entwässerungssystemen abgeleitet.

8.1.1 Entwässerungssystem für Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Trennsystem durch eine konventionelle Entwässerungstechnik, mit Abläufen und Rinnen.

Das Baugebiet entwässert das Regenwasser in dezentral festzulegenden Retentionszisternen. Die Bemessungen und Dimensionierungen dieser Anlagen werden derzeit planerisch ermittelt.

Unterstützt wird die Regenrückhaltung durch festgesetzte Gründächer auf Garagen und Carports.

8.1.2 Entwässerungssystem für Schmutzwasser

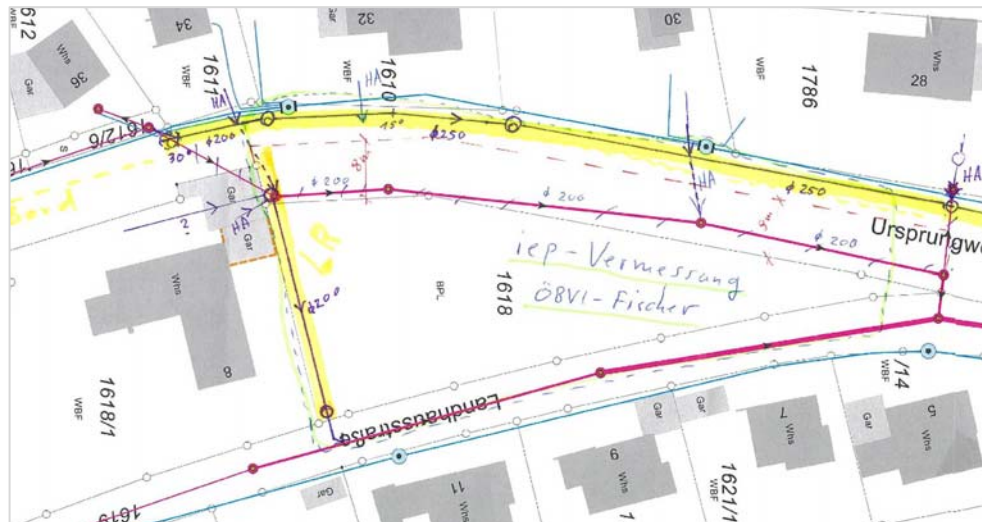
Die geplanten Gebäude schließen ihr häusliches Schmutzwasser an den Schmutzwasserkanal der Landhausstraße an.

8.1.3 Abwasserkanal Ursprungweg

Die Schmutzwasserableitung für die bestehenden Anlieger am Ursprungweg erfolgt über einen bestehenden Kanal (DN 200) im Hangbereich unterhalb des Verkehrsraums des Ursprungwegs.

Durch den zwischenzeitlichen Verkauf eines Grundstücksstreifens durch die Stadt an den Vorhabenträger, liegt die Kanaltrasse im Baugebiet. Nach einer Überprüfung steht fest, dass dieser Kanal schadhaft ist und in Verbindung mit der Grundstücksneuordnung auf eine neue Trasse verlegt werden soll.

Im Bebauungsplan wird eine neue Kanaltrasse im westlichen Randbereich der Baugrundstücke (östlich entlang des Ursprungswegs) durch die Ausweisung einer „mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gesichert.



Konzept der Abwasserleitung-Verlegung (rot=bestehender Kanal, gelb=neue geplante Trasse)

9 Straßenraum des Ursprungweg

Der Ursprungweg ist als Wohnweg, ohne Gehweg, in einer Breite von ca. 3,00 – 3,50 m ausgebaut.

Ein Ausbau bzw. eine Verbreiterung des Verkehrsraums ist derzeit nicht vorgesehen.



Abb.: Ursprungweg Fahrbahn



Abb.: Ursprungweg mit Aufweitung

Der Bebauungsplan weist daher den hangseitig verbleibenden Grünstreifen des öffentlichen Grundstücks als „Verkehrsr Grünfläche“ (VG) aus. Der vorhandene, naturnahe Grünstreifen zwischen der Verkehrsfläche und dem unterliegendem neuen Wohngebiet wird zur Neuverlegung der Kanaltrasse entfernt. Zum Ausgleich ist im Bebauungsplan die Neuanpflanzung eines „Heckenstreifens“ (PFG) östlich des Ursprungwegs festgesetzt.

10 Immissionsschutz Verkehrslärm

Das Plangebiet ist von Verkehrslärm-Immissionen nicht erheblich betroffen.

Auch erfolgt durch den Bau der geplanten 6 Eigenheime keine Verkehrszunahme, die eine gutachterliche Lärmuntersuchung erforderlich macht.

11 Denkmalschutz

Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart:

Der Planraum liegt innerhalb modern bebauter Ortsbereiche zwischen den historischen Feldfluren „In den Halden“ und „Unter dem Ursprung“. Der Verlauf der heute vorhandenen Straßentrasse Ursprungweg/ Paulinenstraße wurde ursprünglich durch eine gesonderte langgezogene Parzellierung eingenommen, die über die Kartierung der ersten Landesvermessung von 1831 noch deutlich fassbar ist und auch den aktuellen Geltungsbereich berührt.

In unmittelbarer Ortsnähe ist diese sich abzeichnende Struktur historischer Zeitstellung noch in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts als gefasste Brunnenleitung fassbar. Trotz der modernen Überprägung ist dieser Abschnitt als Archäologische Verdachtsfläche von heimatgeschichtlicher Relevanz. Demgegenüber sind für den weiter nach Süden ausgreifenden Verlauf (in dem auch der Planraum liegt) keine hinreichenden Informationen über die archäologische Prägung der älteren naturräumlichen Strukturen greifbar. Jedoch kann eine ältere herrschaftliche Nutzung, etwa als Wasserzuführung für die von Kloster Herrenalb zumindest frühneuzeitlich zur Fischzucht genutzte Grabenanlage der im Ortskern Merklingen bestehenden mittelalterlichen Kirchenburg nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die geltungsräumlich berührten Abschnitte sind nach aktuellem Kenntnisstand daher als Element der historischen Kulturlandschaft aufzufassen. Bislang nicht bekannte archäologische Primärquellen können aber eine Denkmalwertigkeit gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher Bedeutung begründen, deren Erhaltung gegebenenfalls in öffentlichem Interesse liegt.

Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege können daher Bedenken unter nachrichtlicher Übernahme und Berücksichtigung der nachfolgenden Festsetzungen zurückgestellt werden:

Für sämtliche Erdarbeiten wird ausdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen die auch ausführenden Baufirmen schriftlich zur Kenntnis zu bringen sind:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart (Referat 84.2 - Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sind schriftlich in Kenntnis zu setzen.

12 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Entwurfsplanung für das Wohngebiet wurden die Grundsätze für eine städtebaulich angemessene Bebauung des Baugebietes festgelegt. Dabei wurde die im Umfeld vorhandene städtebauliche Struktur der Familienhausbebauung aufgenommen und in den Grundzügen für den Planungsraum fortgeschrieben.

Entsprechend der überwiegenden Umgebungsnutzung und der Vorgaben des Flächennutzungsplans, wird das Projektareal als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist der Siedlungstyp eines modernen Einfamilienhaus – Wohngebietes mit 3 Doppelhäusern. Die jeweiligen Hauseinheiten verfügen über hangseitige Garten- bzw. Terrassenflächen. Damit ist auch hinreichend Raum für Freizeitnutzungen und ausreichend geschützte Bereiche für Kinder und Jugendliche.

Von der Anlage eines Spielplatzes kann daher abgesehen werden. Zudem ist etwa 100 m entfernt zwischen Landhausstraße und Ursprungweg ein öffentlicher Spielplatz vorhanden.

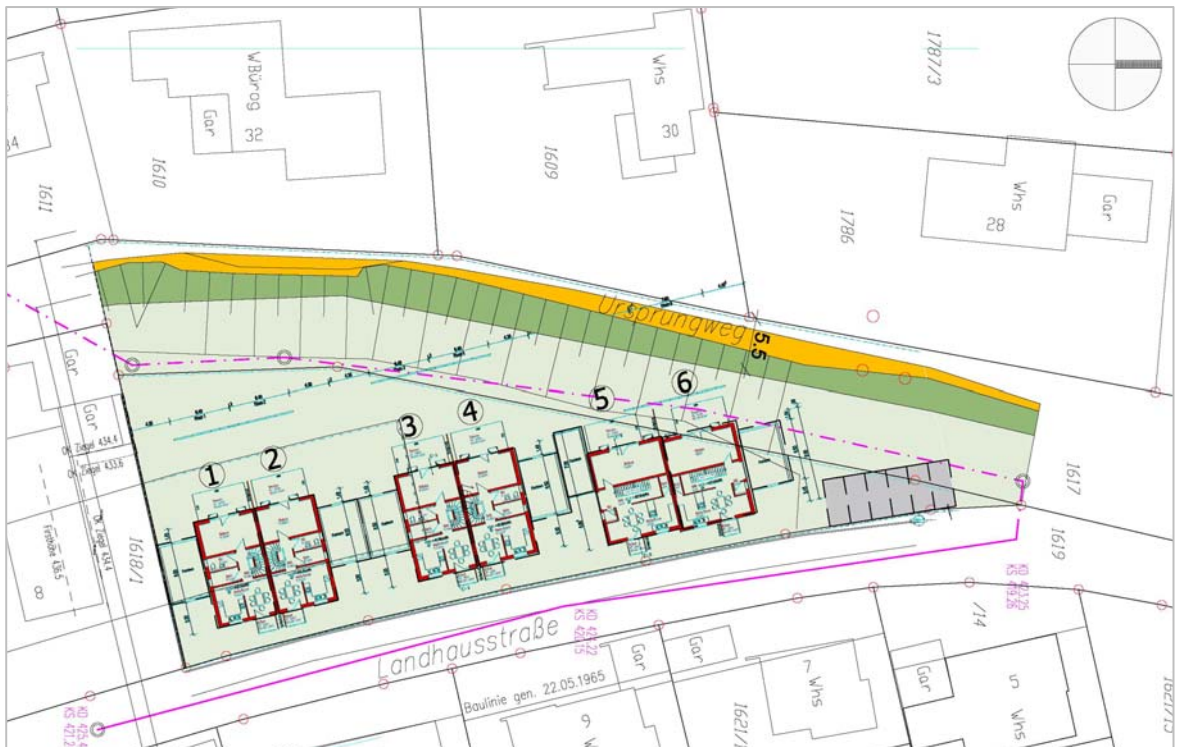


Abb.: Städtebaulicher Entwurf (iep Wohnen GmbH & Co. KG)

Parallel zur Landhausstraße werden 3 Doppelhäuser angeordnet. Sie sind durch zugeordnete Garagen bzw. Carports miteinander verknüpft.

Zur Hangseite sind Terrassen vorgesehen. Zur Sicherung des zum Ursprungweg ansteigenden Geländes, sind im Garten abschnittsweise Stützmauern vorgesehen.

Im nördlichen, spitz zulaufenden Grundstücksteil werden Stellplätze bzw. Carports zur Landhausstraße ausgewiesen, die als notwendige Stellplätze den einzelnen Wohnhäusern zugeordnet werden.

Für die Doppelhäuser werden Baufenster ausgewiesen, die eine zeilenartige geschlossene Bebauung ausschließen und Blickbeziehungen offen halten.

Durch eine angemessene Verdichtung in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird eine hinreichend wirtschaftliche Bebaubarkeit unterstützt und gleichermaßen den raumordnerischen Zielen einer hinreichenden Effizienz der Flächennutzung bzw. einer flächensparenden Bauweise entsprochen.

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über die Landhausstraße.

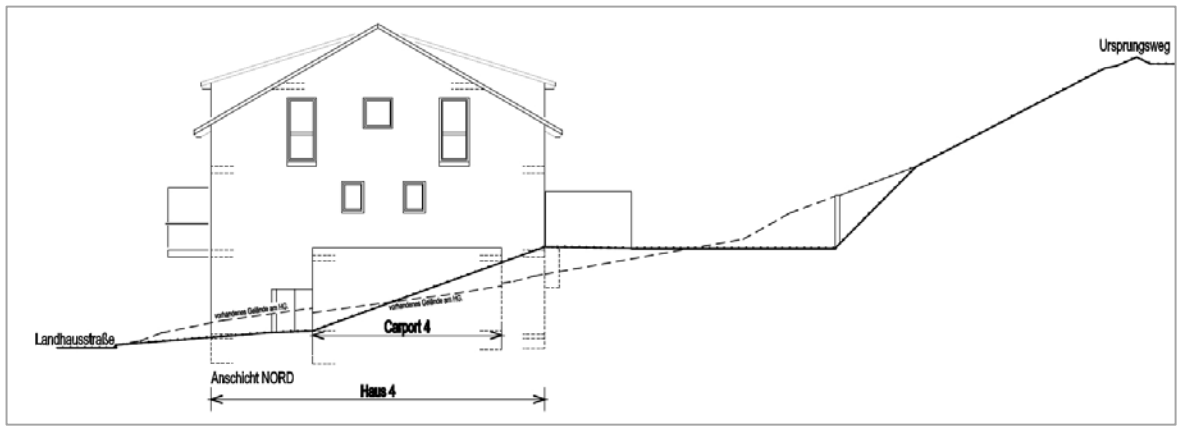


Abb.: Geländeschnitt Haus 4 (iep Wohnen GmbH & Co. KG)

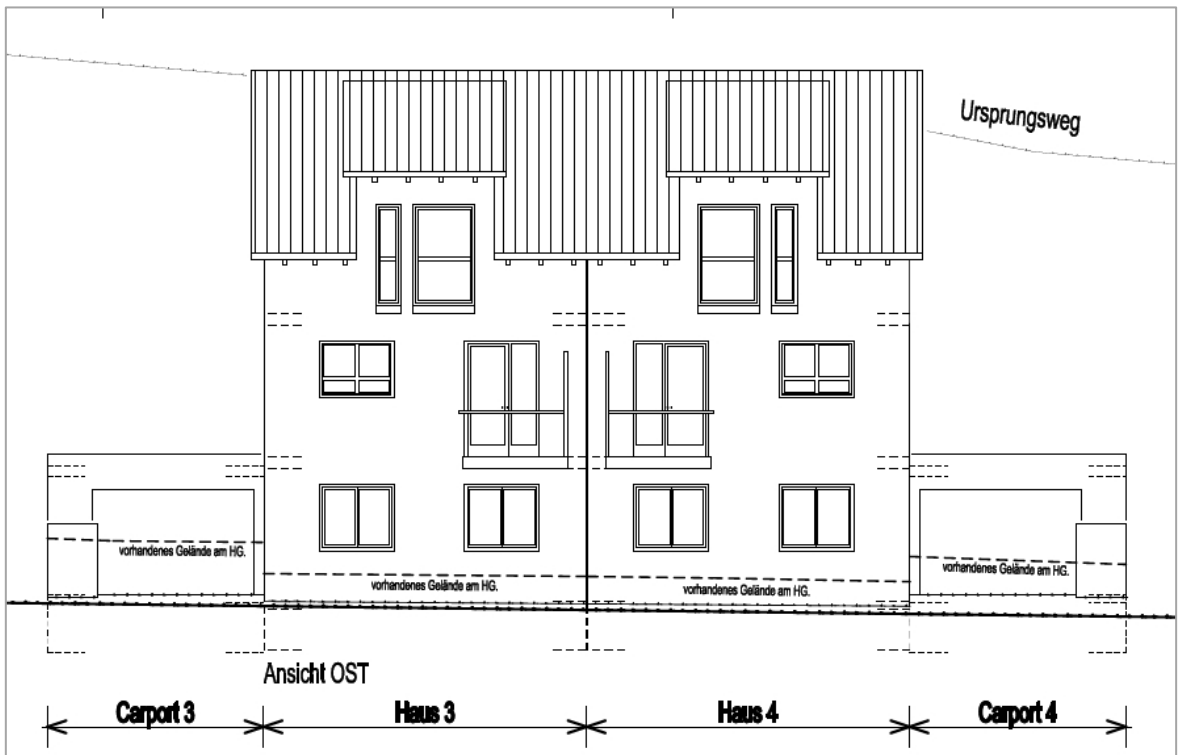


Abb.: Ansichten Haus 3 und 4 von der Landhausstraße (iep Wohnen GmbH & Co. KG)

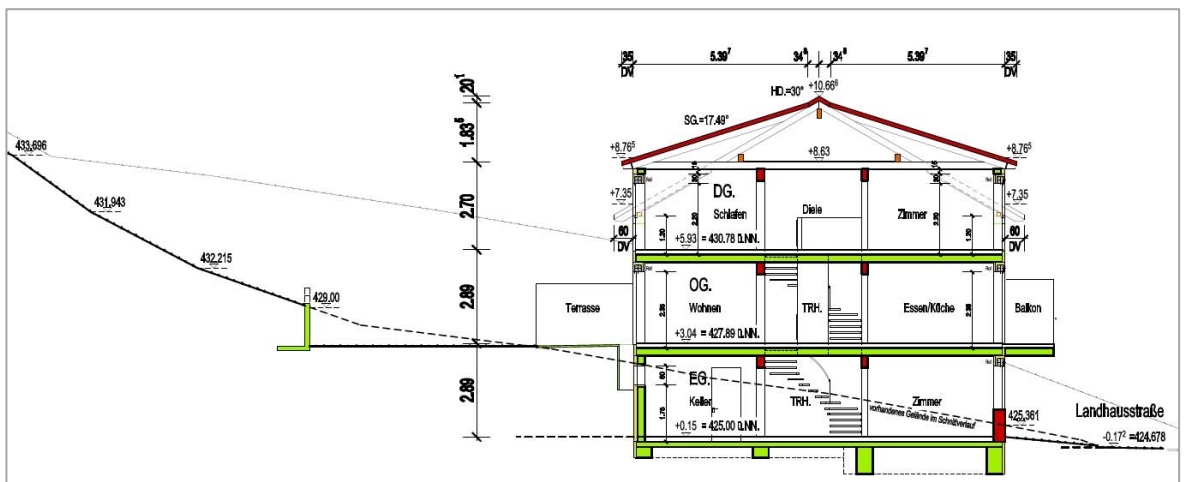


Abb.: geplante Gebäudehöhen (iep Wohnen GmbH & Co. KG)

Die Häuser werden mit ihrem Erdgeschoss in den Hang integriert.

Zur Landhausstraße sind Wohnräume vorgesehen. Kellerräume sind hangseitig angeordnet.

Mit einem ausbaubaren Dachgeschoss mit Dachgauben wird ein Wohnen über drei Geschosse möglich.

Die zwischen den Häusern angeordneten Garagen sind eingeschossig und erhalten ein begrüntes Flachdach.

Die Bebauung bewegt sich mit ihrer Höhenentwicklung im Rahmen der im Umfeld vorhandenen Gebäude und fügt sich gut in die Umgebungsstruktur ein. Dies wurde anhand von Projektplänen und Geländeschnitten nachgewiesen.

13 Festsetzungen des Bebauungsplans – Begründung und Erläuterung

13.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WA – Allgemeines Wohngebiet) ergeben sich aus der geplanten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet und entsprechen gleichermaßen der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wie auch den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Um das Plangebiet der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit der Höhenlage der baulichen Anlagen, sowie durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen pro Gebäude.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO, Grundflächenzahlen von maximal 0,4 festgesetzt. Mit befestigten Freiflächen, Nebenanlagen, Garagen usw. ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Aufgrund des asymmetrischen Zuschnitts des Baugebietes wird bei einer Aufteilung in einzelne Bauplätze die „Regel-„GRZ im Bereich der Häuser 5 und 6 überschritten. Zur Sicherung des angestrebten Baukonzeptes wird eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 erforderlich, in Verbindung mit den dargestellten Maßnahmen der Dachbegrünung und der Ausführung wasserdurchlässiger Beläge.

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Mit den Festsetzungen wird eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude im städtebaulichen Umfeld unterstützt und gleichzeitig eine hinreichende Flexibilität für die konkrete Gebäudeplanung eröffnet.

Um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und innerhalb der Umgebungsbebauung zu steuern wird für die einzelnen Bauflächen die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Maximalhöhe festgesetzt. Die Werte resultieren aus der vorliegenden Höhenplanung, die eine nachvollziehbare Einbindung der baulichen Anlagen in das Hanggelände aufzeigt.

Abweichungen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe von den festgesetzten EFH-Werten sind nach unten allgemein zulässig, um eine hinreichende Flexibilität für die Detailplanung zu ermöglichen.

Als untere Bezugshöhe der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind die Bezugswerte der EFH gemäß Planeintrag maßgeblich. Ein Anheben der Trauf- und Firsthöhen (in Verbindung mit einem eventuellen Anheben der EFH) wird ausgeschlossen. Damit ergibt sich eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen in Bezug auf die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und deren Wirkung auf die Nachbarbebauung.

Zahl der Wohneinheiten

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung eines Einfamilienhaus-Wohngebietes, sowie um eine übermäßige Verdichtung der Wohnnutzung und der damit verbundenen Umstände (Kfz-Aufkommen, etc.) zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf eine begrenzt.

Der Einbau einer zweiten, untergeordneten Wohnung bis zu 60 qm Wohnfläche ist ausnahmsweise zulässig, wenn der dafür erforderliche Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück nachgewiesen wird.

Damit soll einer Parkraumbelastung in der engen Landhausstraße vorgebeugt werden.

13.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Das Baukonzept sieht eine Bebauung mit Doppelhäusern vor. Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern i.V.m. den Festsetzungen zur Bauweise werden die Vorgaben der städtebaulichen Planung planungsrechtlich umgesetzt.

Die Festsetzungen unterstützen eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper, Nachbarinteressen werden durch ausreichende Abstände zu benachbarten Wohngebäuden berücksichtigt.

13.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung des beabsichtigten Baukonzeptes entsprechend der städtebaulichen Planung werden Carports (Ca), Garagen (Ga) sowie Stellplätze (St) auf die definierten Bereiche beschränkt.

Für die im nördlichen Planbereich ausgewiesene Stellplatzfläche sind Stellplätze oder Carports zulässig, nicht aber eine Kombination beider Anlagen.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind bis zu einer Größe von 20 cbm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

13.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die bestehende Verkehrsfläche des Ursprungswegs wird planerisch gesichert.

Es ist keine Erweiterung der bestehenden Fahrbahn vorgesehen. Daher wird die verbleibende Fläche des öffentlichen Verkehrsraums als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen.

13.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebot standortgerechter Bäume

Zur Förderung der Durchgrünung sowie der ortsbild- und landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebietes, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote für standortgerechte, hochstämmige Laubbäume festgesetzt. Die Pflanzungen sind nicht standortgebunden.

Pflanzgebot „Heckenstreifen“

Als Ersatz für die bestehende Bepflanzung an der Ostseite des Ursprungswegs, die zur Neuverlegung des Abwasserkanals gerodet wird, setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung eines 2 m breiten „Heckenstreifens“ mit heimischen Gehölzen fest.

Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Details wie Verwahrungen von Schornsteinen und Dachgauben, Regenrinnen u.Ä.

Dezentrale Beseitigung – Beseitigung von Niederschlagswasser

Ziel der Festsetzungen ist, das auf der Planfläche anfallende Oberflächenwasser möglichst örtlich zu speichern, zu verdunsten bzw. dem Boden wieder zuzuführen.

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion.

Außenbeleuchtung

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz von Insekten.

Artenschutz: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen sind erforderlich, um den Vorgaben des BNatSchG zum Schutz von Naturgütern nachzukommen.

Die Begründung dazu ergibt sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage).

14 Örtliche Bauvorschriften – Begründung und Erläuterung

14.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen (Satteldächer der Hauptgebäude mit DN 30°) orientieren sich an der Vorhabensplanung und unterstützen in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen eine harmonische Einbindung in das Umfeld.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes und um ein Mindestmaß an Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser dezentral im Plangebiet zu erreichen sowie den Oberflächenabfluß zu reduzieren, sind die Garagen mit begrünten Flachdächern herzustellen.

Um das örtliche Erscheinungsbild der Gebäude in Bezug auf eine durchgehende Dachfläche zu unterstützen, sind die einzelnen Doppelhäuser bzgl. Dachform, Dachneigung und Dachfarbe in ihrer Ausführung anzugleichen.

14.2 Dachaufbauten und –einschnitte

Zur Unterstützung einer harmonischen Einbindung von Dachaufbauten und –einschnitten, in die Dachlandschaft, werden entsprechende Breiten und Proportionen festgesetzt.

14.3 Stellplätze

Zur Schaffung ausreichender Stellplatzflächen für das zu erwartende PKW Aufkommen wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung erhöht. Garagenvorplätze werden darauf nicht angerechnet. Ziel ist, dem großen Stellplatzbedarf Genüge zu tun.

14.4 Stellplatzgestaltung

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

14.5 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Sicherung der öffentlichen Belange einer „offenen“ Siedlungsstruktur bzw. um in diesem Sinne überdimensionierte und abweisende Einfriedungen und Stützmauern auszuschließen, werden entsprechende Mindestvoraussetzungen für deren Gestaltung festgelegt.

Eine Einfriedung zum Ursprungweg ist in Verbindung mit der Neuanpflanzung eines Heckenstreifens zulässig und soll einwachsen.

14.6 Freiflächengestaltung

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen, zur Förderung der Durchgrünung sowie orts- und landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebietes, sind nicht-befestigte Flächen zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

15 Flächenbilanz

- Gesamtfläche rd.	2.737 qm
- allgemeines Wohngebiet:	2.344 qm
- öffentliche Verkehrsflächen:	393 qm
davon Fahrbahn Ursprungweg	ca. 157 qm
davon Verkehrsgrünfläche (VG)	ca. 236 qm

Aufgestellt: Tuttlingen, 02.05.2019

kommunalPLAN GmbH