
Begründung

1. Bebauungsplan „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehende Bebauungspläne
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Städtebauliche Konzeption
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Bau- und Nutzungsstruktur
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbelange
 - 7.2 Artenschutz
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Leitungsrecht
 - 8.3 Stromversorgung
 - 8.4 Müllentsorgung
 - 8.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 8.6 Bodenordnung
9. Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Bauweise
 - 9.4 Stellung baulicher Anlagen
 - 9.5 Abstandsflächen der Gebäude
 - 9.6 Zahl der Wohnungen
 - 9.7 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen
 - 9.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 9.9 Grünordnerische Festsetzungen
 - 9.10 Höhenlage der Gebäude
10. Örtlichen Bauvorschriften
 - 10.1 Gestaltung von Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen
 - 10.2 Dachform und Dachneigung
 - 10.3 Dachdeckung
 - 10.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - 10.5 Einfriedungen
 - 10.6 Gestaltung der unbebauten Flächen
 - 10.7 Stellplatzverpflichtung
11. Flächenbilanz

Anlagen

- **Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung, mienz umweltplanung, vom 18.11.2020**
- **Geländeschnitte, Pläne Nr. 13-18, vom 28.09.2020**

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt liegt im Landkreis Sigmaringen und besteht aus fünf Ortsteilen. Die Einwohnerzahl beträgt 4.763 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 3/2019). Im Ortsteil Stetten leben ca. 2.847 Einwohner (Quelle: Gemeinde Stetten aKM, Stand 31.12.2019). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Stetten, südöstlich des Zentrums.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“ beabsichtigt die Gemeinde Stetten am kalten Markt einen weiteren Bauabschnitt im Wohngebiet „Im unteren Brühl“ zu realisieren und die bisher als Wiese genutzte Potenzialfläche im Innenbereich einer sinnvollen Bebauung zuzuführen.

Im Vorfeld der Erschließung wird die innerhalb des 4. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Im unteren Brühl“ (rechtskräftig seit 20.01.1983 / 4. BA rechtskräftig seit 18.07.1996) festgesetzte Verkehrsfläche der bestehenden Topografie folgend begradigt.

Durch die Begradigung der geplanten Freiherr-Joachim-Straße können die beidseitig der Straße zur Verfügung stehenden Flurstücke neu eingeteilt werden, sodass insgesamt kleinere und regelmäßige Grundstückszuschnitte entstehen. Mit der Erhöhung der Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke wird in diesem Bereich eine Nachverdichtung erreicht. Dadurch kann dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ort in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Mit der 2. Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden, auf das Flurstück 2932 erweitert. So wird auch dieses, bisher nicht für eine Bebauung vorgesehene, aber gut geeignete innerstädtische Grundstück einer sinnvollen Bebauung zugeführt. Durch einen Straßenanschluss nach Süden besteht langfristig die Möglichkeit eine Vernetzung mit der Johann-Baptist-Keller-Straße zu schaffen und weitere innerstädtische Brachflächen zu erschließen.

Die Grundzüge der ursprünglichen städtebaulichen Planung werden durch die geänderte Erschließungsstraße und geringfügige Erweiterung des Bebauungsplans nicht berührt. Am ursprünglichen städtebaulichen Konzept wird festgehalten.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Im unterem Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 5.600 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13 a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten, insbesondere der Angrenzer, und fachlichen Themen, insbesondere den Artenschutz, besonders zu berücksichtigen.

4. Örtliche Planungen

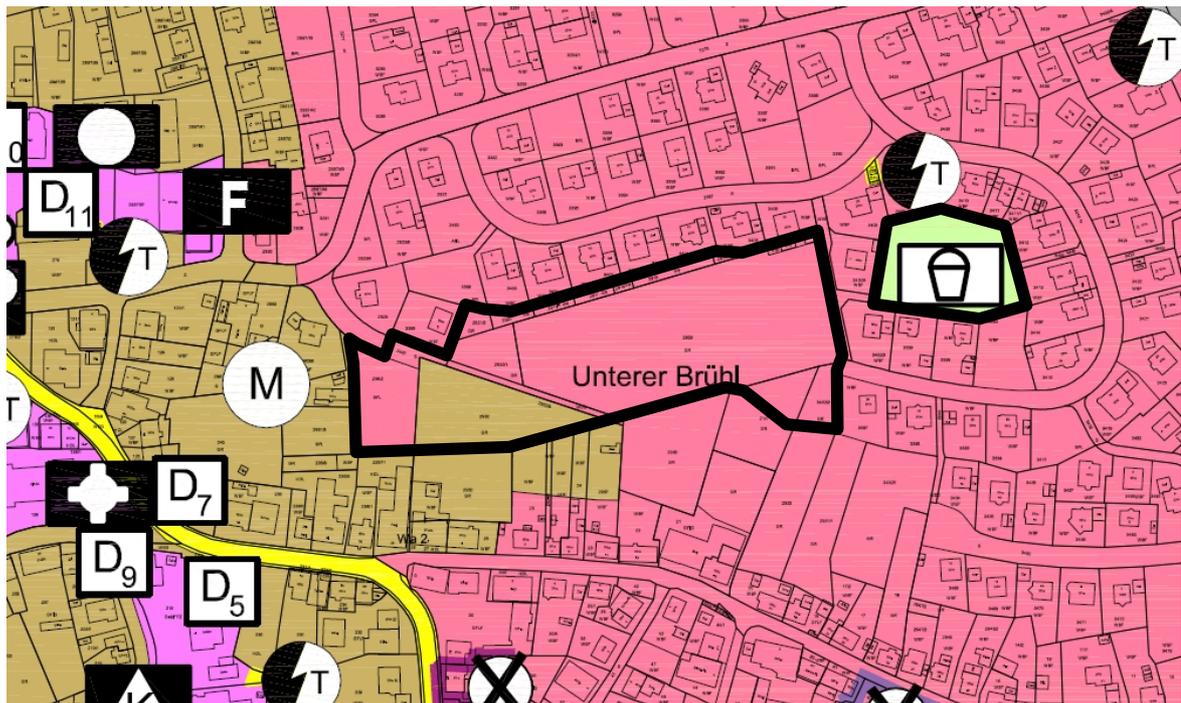
4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten a.k.M. / Schwenningen (rechtswirksam seit 10.10.2014) weist das Plangebiet innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Osten ist eine Grünfläche mit der mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Im Süden des Plangebiets weicht die Gebietsartfestsetzung des Allgemeinen Wohngebiets von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Dieser weist auf Flurstück 2932 eine gemischte Baufläche aus. Zudem wird die öffentliche Grünfläche im Osten im Bebauungsplan als Fläche für die Versickerung und Retention von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweichende Gebietsartfestsetzung des Allgemeinen Wohngebiets bildet einen verhältnismäßig kleinen Teil der insgesamt als gemischte Baufläche ausgewiesenen Fläche im Zentrum von Stetten. Die Abweichung ist aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe und dem städtebaulichen Ziel, entlang der Freiherr-Joachim-Straße ein Wohngebiet zu entwickeln, gerechtfertigt. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans bleiben unberührt und die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wird nicht negativ beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Stetten a.k.M./Schwenningen, rechtswirksam seit 10.10.2014

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den Bebauungsplan „Im unteren Brühl“ (rechtskräftig seit 20.01.1983 / 4. BA rechtskräftig seit 18.07.1996). Dieser setzt in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhaus zulässig. Die Traufhöhe ist bei zwei Vollgeschossen auf 6,25 m und bei einem Vollgeschoss mit einem als Vollgeschoss anrechenbares Untergeschoss auf 3,60 m beschränkt. Die Dachform ist überwiegend freigegeben und es sind Neigungen von 0° bis 38° zulässig.

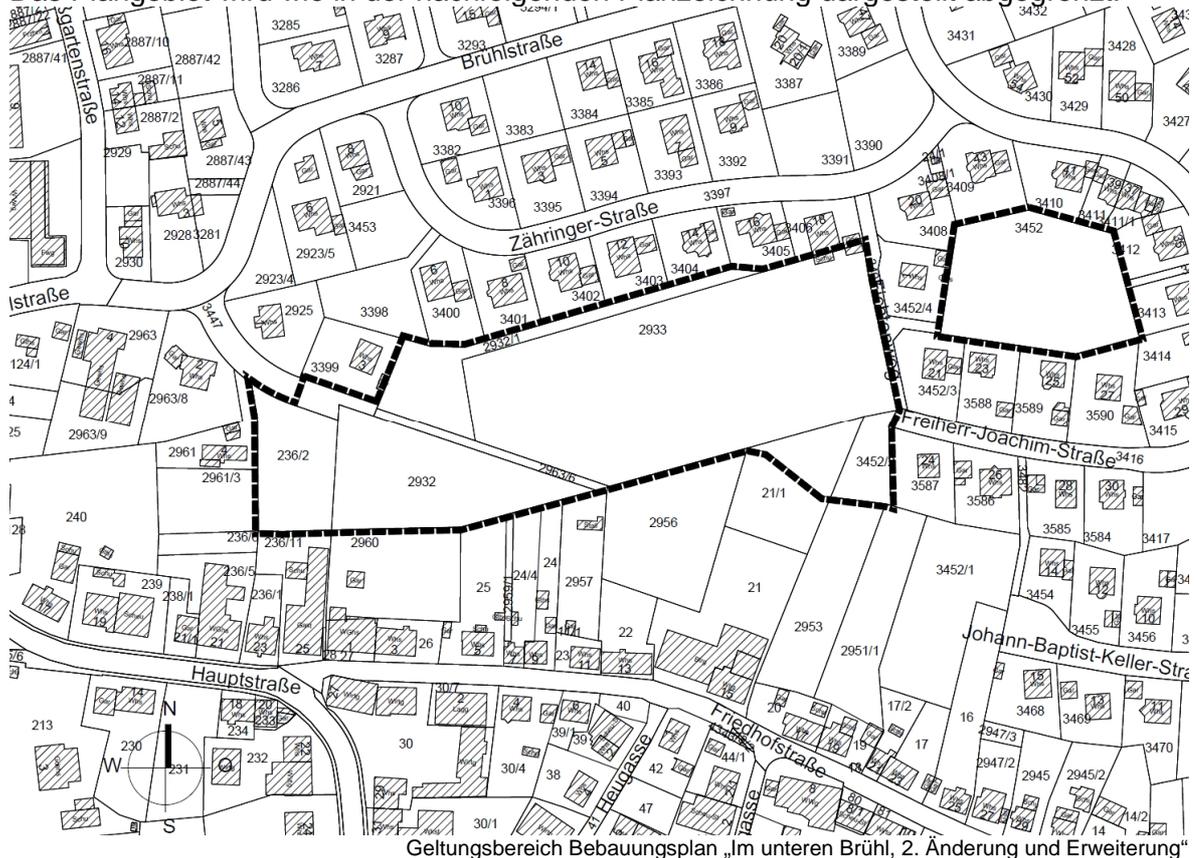
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im unteren Brühl“ und seine Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Zentrums von Stetten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 21/1 (teilweise); 236/2; 2932; 2932/1; 2933; 2963/6 (teilweise); 3447 (teilweise) sowie 3452/2. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,90 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Norden. Es schließt im Norden direkt an die bebauten Grundstücke der Zähringer- und Freiherr-Joachim-Straße an. Unmittelbar im Süden schließen bewirtschaftete Wiesenflächen und Nutzgärten an das Plangebiet. Die Bebauung südlich des Plangebiets, im Bereich der Friedhof- und Hauptstraße ist von einer gemischten Nutzung geprägt.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich ebenfalls um bewirtschaftete Wiesenflächen und Gärten mit Gehölzstrukturen. Durch die Wiesenfläche führt ein Trampelpfad, der eine Verbindung in Ost-West-Richtung zwischen der Freiherr-Joachim-Straße bzw. der Johann-Baptist-Keller-Straße herstellt. Das Gelände steigt nach Süden hin an.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Freiherr-Joachim-Straße in Ost-West-Richtung erschlossen. Das bisherige städtebauliche Konzept sah für den Planbereich eine Verschwenkung der Erschließungsstraße und einen beidseitigen Gehweg vor.

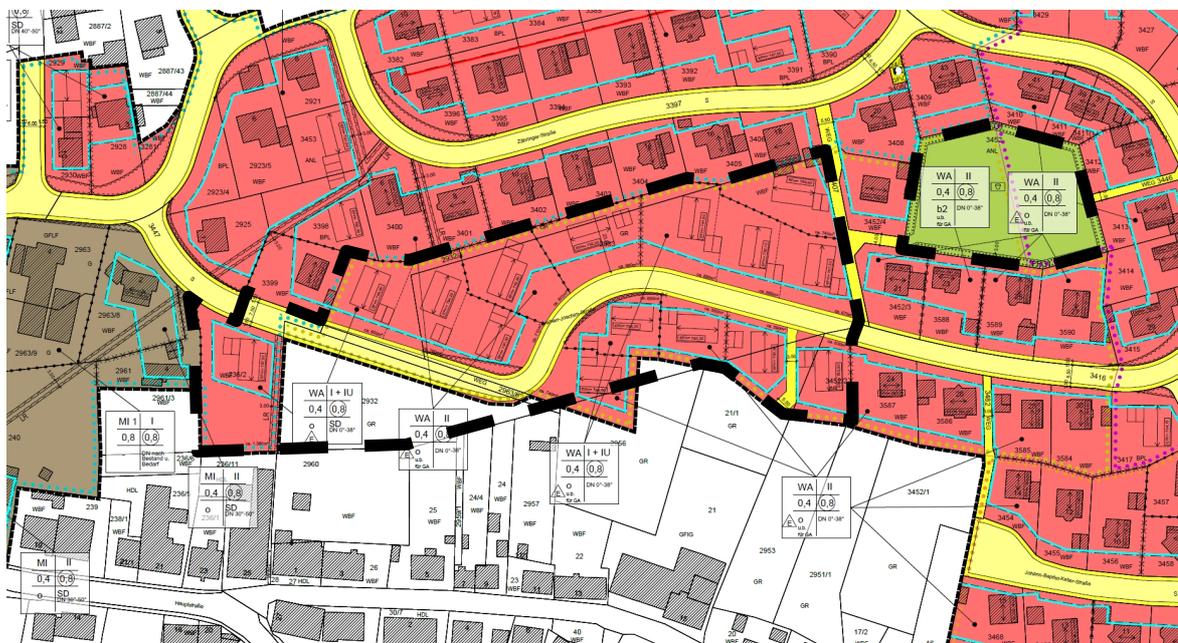
Die neu entworfene Erschließungsstraße wurde der Topografie folgend begradigt und die Breite der Verkehrsfläche insgesamt von 10,50 m (bzw. 9,50 m) auf 7,45 m reduziert. Mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (+ 0,15 m Randstein) und einem einseitigen Gehweg mit 1,80 m Breite ist die Freiherr-Joachim-Straße in diesem Bereich entsprechend dem erwarteten Verkehrsaufkommen eines Wohngebiets ausreichend dimensioniert.

Durch den Straßenanschluss nach Süden bleibt die Zugänglichkeit der hinterliegenden Wiesen- und Gartenflächen gewahrt. Langfristig besteht die Möglichkeit eine Vernetzung mit der Johann-Baptist-Keller-Straße zu schaffen und weitere innerstädtische Brachflächen zu erschließen.

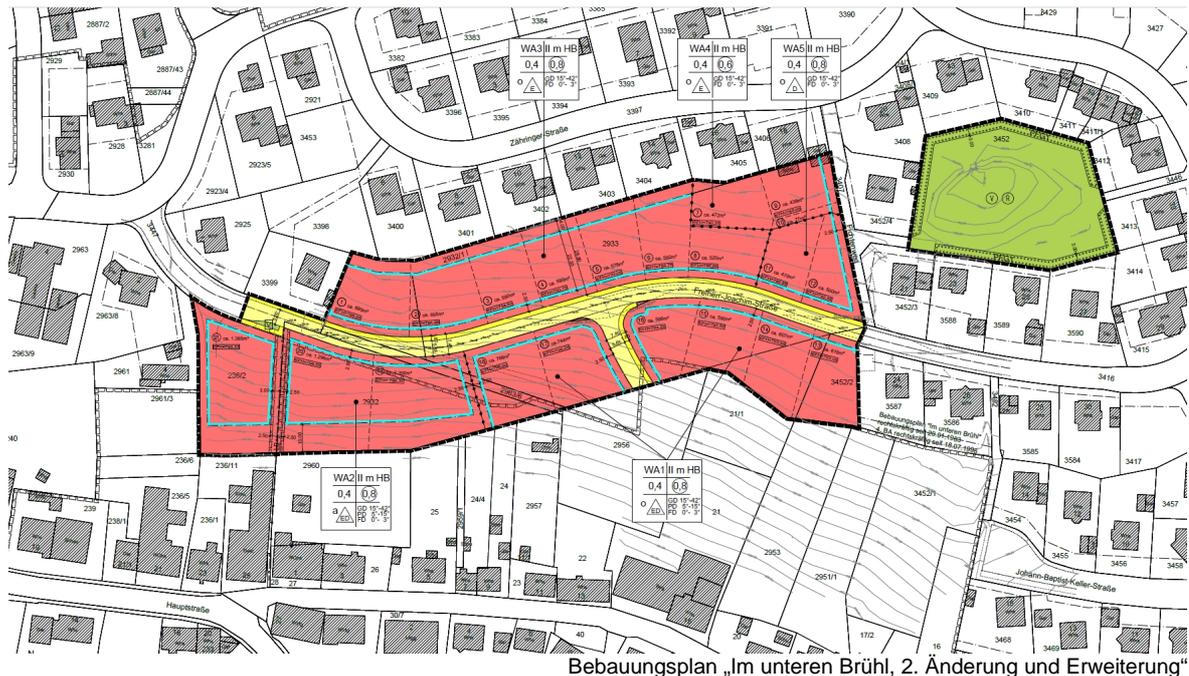
6.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Durch die Begradigung der geplanten Freiherr-Joachim-Straße können die beidseitig der Straße zur Verfügung stehenden Flurstücke neu eingeteilt werden, sodass 20 geplante Grundstücke mit durchschnittlich kleineren Größen und insgesamt regelmäßigeren Zuschnitten für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Mit der Erhöhung von vorher 15 auf jetzt 20 für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücke wird in diesem Bereich eine Nachverdichtung erreicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 700 m². Vorgesehen ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Im südwestlichen Teilbereich sind größere Grundstücke für eine dichtere Bebauung mit mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Dadurch kann dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken und Wohnungen im Ort in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.



Ausschnitt Bebauungsplan „Im unteren Brühl“ (rechtskräftig seit 20.01.1983 / 4. BA rechtskräftig seit 18.07.1996)



Bebauungsplan „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1 a (3) S. 6 BauGB).

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden die abwägungserheblichen Umweltbelange ermittelt und in der Umweltinformation als Anlage der Begründung beigefügt.

7.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse sowie Nachkerzenschwärmer und Holzkäfer wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Umweltinformation, Kap. 3.1) kommt zu folgendem Ergebnis:

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Bei Eingriffen können Vögel und deren Entwicklungsstadien (insb. Jungtiere und Eier) verletzt oder getötet werden. Um diesen Verbotstatbestand zu vermeiden, sind Eingriffe in Gehölze und Bruthabitate ausschließlich in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar zugelassen. Mit dieser Vorgabe werden auch Schädigungen von sich dort sporadisch aufhaltenden Fledermäuse vermieden.

Die entsprechende Maßnahme zu Gehölzfällungen ist in den Bebauungsplan übernommen.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Rückwirkungen auf die lokalen Populationen der betroffenen Gehölzbrüter und Fledermäuse zu erwarten sind.

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Das Entfernen von Gehölzbeständen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen. Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Bestand an freiwachsenden Gehölzen geführt hat.

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Stetten am kalten Markt angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Leitungsrecht

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation. Das unbelastete Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser über einen Regenwasserkanal der im Osten (Flst. 3452) zu erstellenden bzw. umzubauenden Versickerungs- und Retentionsanlage zuzuführen.

Die Grundstücke Nr. 7 und Nr. 9 werden aufgrund ihrer Höhenlage und den beengten Verhältnissen im schmalen Fichtenweg nicht an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Für das Grundstück Nr. 9 besteht zudem bereits ein vorverlegter Hausanschluss an den Mischwasserkanal.

Zur Sicherung des zwischen den Flurstücken 236/3 (Grst. Nr. 21) und 2932 (Grst. Nr. 20) verlaufenden Kanals ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht eingetragen. Die Breite dieses Leitungsrechts ist an die aktuellen Anforderungen anzupassen und wird deshalb im Zuge des 2. Änderung des Bebauungsplans von 3,00 m auf insgesamt 5,00 m verbreitert.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

8.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

8.6 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA), entsprechend den Zulässigkeiten wie im ursprünglichen Bebauungsplan „Im unteren Brühl“, festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Um Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird neu definiert. Die ursprünglich festgesetzten Traufhöhen von 3,60 m für ein Vollgeschoss mit einem als Vollgeschoss anrechenbarem Untergeschoss und 6,25 m für zwei Vollgeschosse entfallen.

Um den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den aktuellen technischen Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile angemessen Rechnung zu tragen, wird die Traufhöhe neu festgelegt und erhöht sowie die First- bzw. Gebäudehöhe entsprechend den zulässigen Dachformen definiert. Nördlich der Erschließungsstraße, innerhalb der Teilgebiete WA3, WA4 und WA5, werden dabei niedrigere Trauf- und Firsthöhen festgelegt, um im Übergang zu den bestehenden Gebäuden an der Zähringer-Straße in Verbindung mit den dort möglichen Maximalmaßen ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

In Anlehnung an die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Ergibt sich jedoch bei Einhaltung der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), ausgehend vom natürlich anstehenden Gelände, im Untergeschoss ein weiteres Vollgeschoss, so ist dieses Vollgeschoss ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Teilgebiets WA4 wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 herabgesetzt, um in diesem Bereich entsprechend den geringeren Grundstücksgrößen eine in Form und Kubatur verträglichere Struktur der Baukörper zum angrenzenden Wohngebiet zu erreichen.

9.3 Bauweise

Innerhalb der Teilgebiete WA1, WA3, WA4 und WA5 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der zulässigen Hausformen darf dabei maximal 50 m betragen.

In den Teilgebieten WA1, WA3, WA4 und WA5 wird auf eine Längenbeschränkung der Gebäude auf weniger als 50 m verzichtet, da insbesondere durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit den geplanten Grundstücksgrößen, der Stellplatzverpflichtung und der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude die Form und Kubatur der Baukörper begrenzt und dadurch eine im städtebaulichen Kontext aufeinander abgestimmte Struktur gewährleistet ist.

Innerhalb des Teilgebiets WA2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Die Gebäude dürfen hier auch als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, jedoch ist abweichend von der offenen Bauweise die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 24 m beschränkt.

9.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zur Gebäudestellung entfallen. Künftig wird die Stellung der baulichen Anlagen freigegeben, um insbesondere angemessen auf die topografische Situation reagieren und auch den Anforderungen zur Nutzung von solarer Energie gerecht werden zu können.

9.5 Abstandsflächen der Gebäude

Für Pultdachhäuser werden spezielle Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg getroffen. Abweichend von den Vorgaben gemäß § 7 (4) LBO wird bei Wandflächen, die eine Höhe von 6,50 m überschreiten die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,6 der Wandhöhe erhöht.

Dadurch ist gewährleistet, dass bei der Errichtung von Pulthäusern mit einer Wandhöhe von bis zu 8,50 m ausreichend Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird und Einschränkungen für das Nachbargrundstück (Verschattung etc.) vermieden werden.

9.6 Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Teilgebiete WA1, WA3, WA4 und WA5 ist die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf drei Wohneinheiten begrenzt. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern gilt eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von zwei. Eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung ist bspw. im Untergeschoss realisierbar. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

Im Teilgebiet WA2 ist die Zahl der Wohneinheiten, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, nicht begrenzt. Hier sind dementsprechend größere Grundstücke für eine dichtere Bebauung mit mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) zulässig. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung nachgekommen.

9.7 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Die Baugrenzen gelten für die Hauptbaukörper der Gebäude.

Im Bereich des Teilgebiets WA3 (Grst. Nr. 1-6) sind die Bauflächen hin zu den rückwärtigen Grundstücken begrenzt, um hier auf die Belange der nördlich und talseitig liegenden Angrenzer in angemessenen Maß eingehen zu können.

Durch rückwärtige und seitliche Baugrenzen innerhalb des Teilgebiets WA2 werden die Baukörper zusätzlich begrenzt, um hier eine in Form und Kubatur aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper entlang der Erschließungsstraße gewährleisten.

9.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu Flächen für Stellplätze und Garagen wird neu gefasst. Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und vor Garagentoren ist in jedem Fall ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,50 m einzuhalten. Dies gewährleistet genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug, ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen. Mit überdachten Stellplätzen und Carports kann allseits bis zu einem Abstand von 1,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wird konkretisiert. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

9.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die öffentliche Grünfläche auf Flst. 3452 und das dort festgesetzte Pflanzgebot 1 (PFG1) werden beibehalten. Die Zweckbestimmung dieser Grünfläche wird von „Spielplatz“ in „Versickerung / Retention“ geändert und dementsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten entsprochen.

Durch Pflanzgebote zur Pflanzung jeweils eines Laubbaums auf den Baugrundstücken sowie durch die Vorgabe zur gärtnerischen Anlage der unbebauten Grundstücksflächen wird eine Durchgrünung erreicht. Die Durchgrünung des Wohngebiets trägt zudem zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei. Reine Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

9.10 Höhenlage der Gebäude

Zur Einordnung der Grundstücke in das bestehende Gelände und in den städtebaulichen Kontext wurden Geländeschnitte erstellt, die die Höhenlage der Gebäude und die Gebäudehöhe sowohl der geplanten Gebäude als auch der direkt angrenzenden bestehenden Gebäude darstellen.

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird für jedes geplante Grundstück neu definiert und ist in Meter bezogen auf Normalhöhen (m ü. NHN, entspricht Meereshöhe) festgesetzt. Die festgesetzte EFH kann unterschritten und um maximal 0,30 m überschritten werden.

10. Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Gestaltung von Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen

Die Vorgaben zur Gestaltung von Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen werden insgesamt erweitert. Diese sind nicht in Dachneigung, Dachform oder Dachdeckung dem Hautgebäude anzupassen.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, Garagen und Nebenanlagen etc., sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Zudem sind bei Wintergärten auch Glas als Dachdeckung und auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. auch Metaldeckungen zulässig. Im Übrigen sind die Vorgaben zur Fassadengestaltung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

10.2 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung wird klargestellt und das Spektrum der zulässigen Dachneigungen erweitert. Entsprechend ursprünglichen Festsetzungen war die Dachform freigegeben und allgemein Neigungen von 0° bis 38° zulässig.

Mit der vorliegenden Änderung werden den zulässigen Dachformen entsprechende Dachneigungen zugeordnet, um insbesondere die zulässigen Gebäudehöhen eindeutig zu definieren und unverhältnismäßig große Kubaturen der Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

10.3 Dachdeckung

Die gestalterischen Vorgaben zur Dacheindeckung werden erweitert. Die Vorgaben für die Dachdeckung von rotbraunen, braunen und schwarzen Farbtönen werden um die Farbtöne grau und anthrazit ergänzt.

10.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Vorgaben zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden um die Zulässigkeit von Dachaufbauten ab einer Mindestdachneigung des Hauptdaches und der einheitlichen Form von Dachaufbauten je Dachseite ergänzt. Die zulässige Gesamtlänge aller Dachaufbauten wird von vormals 4,50 m auf maximal 50% der Gebäudelänge beschränkt.

Durch die Ergänzung der Vorgaben wird ein baugestalterisch ansprechendes Gesamtbild der Dachlandschaft gewährleistet.

10.5 Einfriedungen

Die Gestaltungsvorgaben zu Einfriedungen von lebenden Hecken, Sträuchern und Holzzäunen werden um die Möglichkeit eingewachsener Maschendrahtzäune ergänzt. Zudem wird die maximale Höhe von Einfriedungen von 0,80 m auf 1,50 m erhöht. Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden.

10.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Entsprechend dem Grundsatz, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, und aus klimatischen und gestalterischen Gründen wird die Festsetzung für den Ausschluss von Steingärten aufgenommen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind künftig unzulässig. Mit diesen Vorgaben bleibt die gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets erhalten.

10.7 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2,0 geeignete Stellplätze erhöht.

11. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 1,90 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,40 ha	73,7 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,15 ha	7,9 %
Gehweg	ca. 0,04 ha	2,1 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,31 ha	16,3 %

Reutlingen, den 21.12.2020

Stetten am kalten Markt, den 21.12.2020

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Maik Lehn
Bürgermeister