



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ober der Ach – Erweiterung – 1.Änderung“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 1. FEBRUAR 2021

Planaufsteller Bebauungsplanänderung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 1. Februar 2021

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ober der Ach“ stammt aus dem Jahr 1968. Im Jahr 1987 erfolgte eine Änderung dieses Bebauungsplanes. 1998 wurde der Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Dadurch ergaben sich zwei Bebauungsplangebiete. Zum einen ist dies der südöstliche Bereich an der K7958 für den der Bebauungsplan „Ober der Ach“ aus dem Jahr 1968. Diese Flächen sind bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ ist bislang nicht bebaut.

Inzwischen hat ein Erschließungsträger große Teile der Flächen des Plangebietes dieses Bebauungsplanes erworben und beabsichtigt die Erschließung und Bebauung. Für eine zeitgemäße Bebauung sind die Festsetzungen jedoch nicht mehr aktuell. Daher soll diese durch eine Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert werden. Zudem erfolgt in dieser Änderung eine Anpassung der Erschließungsstraße an die derzeitigen Grundstücksverhältnisse.

Insgesamt wurde bei dieser Änderung zusätzlich zu den nachfolgenden Änderungen im Planteil folgende Punkte angepasst bzw. verändert:

- Die Baufenster wurde insgesamt großzügiger vorgesehen, um zusammen mit den anderen Festsetzungen genügend Planungsfreiheit zu ermöglichen.
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern entfällt. Dies hat sich im ländlichen Bereich kaum bewährt. Nach wie vor ist dort das klassische Einzelhaus mit Garten von den Bauherren nachgefragt.
- Bauplatzgrößen und –zuschnitte wurden angepasst.
- Die Straßenführung wurde in gewissem Umfang den bestehenden Grenzen angepasst.
- Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde von bisher 9 auf nun 16 erhöht um im öffentlichen Verkehrsraum dem gestiegenen Eigentum von Fahrzeugen nachzukommen.
- Die Festsetzung von Grundstückszufahrten ist nicht mehr sinnvoll, da auch die Lage von Garagen und Stellplätzen nicht mehr festgesetzt wird.
- Die Ergebnisse der durchgeführten Lärmuntersuchung habe zu Festsetzungen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes geführt.
- Aufgrund der FFH-Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde Festsetzungen aufgenommen.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird im südwestlichen Bereich reduziert. Der Teil des Flurstückes 110/1, der bislang im Plangebiet lag wird herausgenommen. Grund hierfür ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, diese Fläche nicht mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

3. Änderungen mit den zugehörigen Festsetzungen und Hinweisen

3.1 Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl: maximal 0,70

Grundflächenzahl: maximal 0,35

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse zwingend

Die im bisherigen Bebauungsplan im Planteil mittels Nutzungsschablone eingetragene GRZ von 0,35 wird mit dieser Festsetzung nur in der Darstellungsform geändert. Aufgrund der bisherigen Festsetzung von einem Vollgeschoss war in der Nutzungsschablone eine GFZ von 0,35 eingetragen. Die Änderung auf 0,70 entspricht der festgesetzten Nutzung mit 2 Vollgeschossen. Die Festsetzung von bislang einem Vollgeschoss zusammen mit den weiteren Festsetzungen wie Gebäudehöhen, Dachneigungen usw. entspricht nicht mehr den heutzutage vorwiegend ausgeführten Bauweisen mit 2 Vollgeschossen. Daher sollen 2 Vollgeschosse im Rahmen der Änderung festgesetzt werden. Die zwingende Festsetzung von 2 Vollgeschossen sichert eine städtebaulich homogene Wirkung des Gebietes, was erfahrungsgemäß bei der freien Wahl der Geschoszahl nicht der Fall ist.

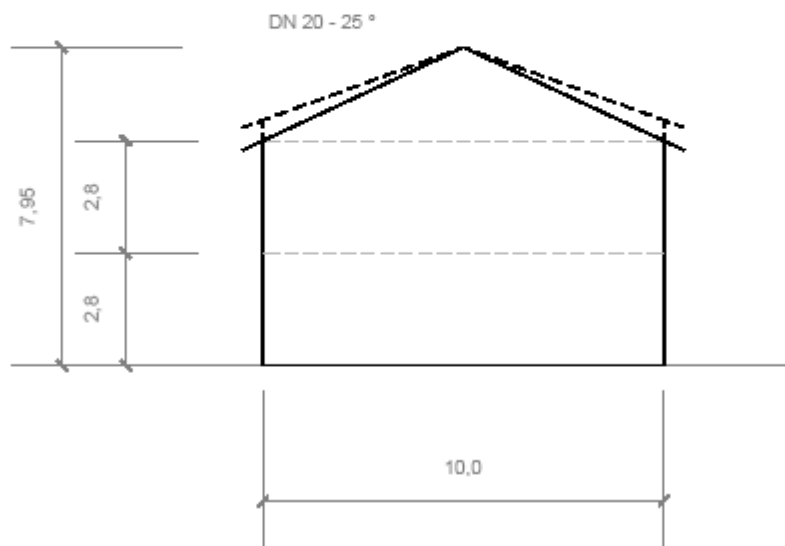
2.2.4 Gebäudehöhen

traufseitige Wandhöhe: mindestens 5,5 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante).

maximale zulässige Gebäudehöhe: 8,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Im bisherigen Bebauungsplan wurden nur Traufhöhen zur höhenmässigen Abgrenzung festgesetzt. Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe ergibt sich dadurch aus Gebäudegröße und Dachneigung, ist jedoch nicht nach oben begrenzt. Um die zweigeschossige Bebauung sicherzustellen und trotzdem eine sinnvolle Begrenzung der Gebäudehöhen zu erreichen, wurde anhand durchschnittlicher Werte und der festgesetzten Dachneigung die maximale Gebäudehöhe ermittelt. Dies ist in der nachfolgenden Skizze dargestellt. Ebenfalls zur Sicherstellung der gewünschten zweigeschossigen Bebauung ist eine Mindestwandhöhe festgesetzt.

Gebäudeabmessungen



2.3 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Hier wurde die Bezeichnung „Gebäude“ auf „Wohngebäude“ konkretisiert.

2.4.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Diese Festsetzung soll zusammen mit den großzügig bemessenen Baufenstern genügend Planungs- und Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Gleichzeitig soll aber insbesondere der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und Wege eine Überbauung bis an die Verkehrsflächen verhindert werden. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden keine gesonderten Flächen für Garagen und „überdeckte“ Stellplätze ausgewiesen.

2.4.4 Nebenanlagen

Auf den Grundstücken 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18 und 19 sind zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze grundsätzlich keinerlei Nebenanlagen zulässig. Für die restlichen Flächen im Plangebiet gilt:

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Ställe zur Kleintierhaltung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Geräteschuppen und Garten- und Gewächshäuser jedoch nur bis max. 15 m³ umbauten Raum und max. 3 m Firsthöhe.

Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder Geräteschuppen zulässig.

Aus Gründen des Artenschutzes wurde der Ausschluss von Nebenanlagen im Norden der Bauplätze entlang der Bahnlinie vorgenommen. Die restlichen Änderungen dienen zur eindeutigen Regelung.

2.4.5 Anzahl der Garagen, Carports und Nebengebäude

Pro Grundstück sind 2 Garagen (2 Einzelgaragen oder 1 Doppelgarage) oder 2 Carports (1 Doppelcarport oder 2 Einzelcarports) oder 1 Einzelgarage plus Einzelcarport zulässig. Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder Geräteschuppen zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll – aufgrund von Erfahrungen in anderen Baugebieten der Stadt – verhindert werden, dass Plätze mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Garagen, Carports, überachten Stellplätzen, Garten- und Gerätehäusern, Schuppen usw. verbaut wird.

2.4.6 Stellung der baulichen Anlagen (bisher 2.4.5)

Die bisherige Festsetzung entfällt.

Hiermit soll zusammen mit den großzügigeren Baufenstern erreicht werden, dass der jeweilige Bauherr sein Gebäude für seine Verhältnisse optimal ausrichten kann. Insbesondere erleichtert dies auch die Nutzung von Sonnenenergie.

2.5 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern muss 420 m², für die Bebauung mit Doppelhäusern 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

Die bisherige Festsetzung beruhte auf dem damaligen Planungsansatz von Einzel- und Doppelhäusern mit einer dem damaligen Größenansatz entsprechenden Festsetzung. Dies ist aus heutiger Sicht mit einer gewünschten verdichteteren Bebauung auch im ländlichen Bereich nicht mehr sinnvoll.

2.6 Verkehrsflächen

Hier wurde die Festsetzung der Verkehrsfläche auf eine Öffentliche Verkehrsfläche geändert.

2.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Hier wurde die Netze BW statt bisher die EVS AG eingetragen.

2.8 Grünflächen

Hier ergänzt, welchen Zweck die Grünflächen haben.

2.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.9.1 Hier wurde die Größe des Stammumfangs gestrichen. Weiterhin wurde das Pflanzgebot für Bäume auf einen Baum reduziert, da die Grundstücksgröße in Verbindung mit dem Nachbarrecht zu Konflikten hätte führen können.

2.9.2 Das bisherige Pflanzgebot von Hecken und Bäumen zur Randeingrünung wurde in ein Pflanzgebot mit Heckenbepflanzung geändert. Bei den Baumpflanzungen wäre Konflikte mit dem Nachbarrecht vorgezeichnet gewesen.

2.9.4 (bisher) Wird gestrichen, da diese Festsetzung vor allem dem Artenschutz entgegenstehen würde.

2.9.4 (neu) Aufgrund der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden konkrete, zeitgemäße Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Daher kann der bisherige Hinweis unter 4.110 entfallen.

2.9.5 Die Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen sind ebenso auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung zurückzuführen.

2.9.6 Hier sind konkrete Festsetzungen zum Artenschutz bezüglich Zauneidechsen getroffen. Diese wurde so aus dem aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung übernommen.

2.9.7 Da das Niederschlagswasser der Grundstücke der Ach zugeleitet werden sollen, ist der weitgehende Ausschluss dieser Metalle erforderlich. Diese Schwermetalle werden mit dem Regen ausgewaschen und gelangen so in den Naturkreislauf, wo sie Organismen schädigen.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Es wurde eine Lärmuntersuchung vorgenommen. Die dort aufgezeigt mögliche Variante einer Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Diese würde insbesondere auch im Hinblick auf eine sinnvolle Höhe von 4 m als störend empfunden, da diese oberhalb des Gebietes liegen würde. Zudem wäre der Blick von Süden Richtung St.Johann erheblich durch eine Lärmschutzwand gestört. Diese Festsetzungen stellen die erforderlichen Festsetzungen aufgrund der Lärmuntersuchung dar.

3.2 Satzung für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

3.1.1 Dachform

Zulässig sind: Satteldach, Walmdach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Mit diesen für die Dachform geringen Änderungen wird den heutigen Wünschen nach Gestaltungsfreiheit entgegengekommen, ohne die für dieses ländlich geprägte Umfeld typischen Dachformen grundsätzlich aufzugeben.

3.1.2 Dachneigung

Zulässige Dachneigung: 20 – 25 Grad

Im bisherigen Bebauungsplan war das typische Wohngebäude eingeschossig mit Kniestock und steilem Satteldach (ggf. ausgebaut) vorgesehen. Für die damalige Zeit entsprach dies der typischen Bauweise im ländlichen Raum. Inzwischen sind die gewünschten Bauweisen jedoch geprägt von kleineren Grundflächen und zwei Geschossen sowie flachen, nicht ausgebauten Dächern. Mit dieser Änderung wird dieser Bauweise Rechnung getragen.

3.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nur mit der gleichen Neigung wie das Dach bis maximal 20 cm aufbauend ausgeführt werden.

Wie im vorigen Punkt beschrieben, waren zum Zeitpunkt der damaligen Bebauungsplanänderung ausgebauter Dächer gewünscht. Inzwischen ist dies nicht mehr der Fall. Da zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, besteht auch kein Bedarf mehr an einem Ausbau. Eine Photovoltaiknutzung soll trotzdem möglich sein.

3.1.5 Dacheindeckung

Alle Dachflächen sind mit Ziegeln oder Dachsteinen zu decken, für untergeordnete Anbauten ist Blecheindeckung zugelassen. Die Größe des einzelnen Dacheindeckungselementes darf 0,25 m² nicht überschreiten.

Hiermit sollen die heutzutage üblichen nicht eingeschränkten Dachfarben ermöglicht werden. Durch die Begrenzung der Größe des einzelnen Dacheindeckungselementes will die Stadt großformatige Dacheindeckungselemente verhindern, da diese nicht in das ländlich geprägte Umfeld passen.

3.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune ohne Sockel, bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung zulässig: geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste Nr.3 und frei wachsende Hecken gemäß Pflanzliste Nr.1 und in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Zaunhöhe.

Die Änderung dieser Festsetzung ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum für die Zaunausführung.

3.2.6 Stellplätze

Pro Wohnung sind folgende Stellplatzanzahlen auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen:

Wohnfläche bis einschl. 50 m² Grundfläche, 1 Stellplatz

Wohnfläche über 50 m² Grundfläche, 2 Stellplätze

Mit dieser zusätzlichen Festsetzung wird der Erfahrung Rechnung getragen, dass der Stellplatzbedarf deutlich höher ist als in der Landesbauordnung geregelt. Zusammen mit den öffentlichen Stellplätzen wird somit für ausreichend Stellflächen gesorgt. Daher kann auch der bisherige Hinweis 4.11 entfallen.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Gebiet wird über die bestehende Straße „Winkelstock“ mit neuen Erschließungsstraßen und Fußwegen erschlossen. Im Straßenbereich sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, deren Zahl im Rahmen dieser Änderung erhöht wurde.

4.2 Entwässerung

Zur Entwässerung ist ein Trennsystem vorgesehen, bei dem das häusliche Schmutzwasser und das Regenwasser der Straßen in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden sollen. Das Regenwasser der Grundstücke soll dem Vorfluter zugeführt werden. Hierzu soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Die Erschließungsplanung wird mit dem Landratsamt abgestimmt.

4.3 Wasserversorgung/Löschwasser

Das Gebiet erhält ein Wasserversorgungsnetz, das an die bestehende öffentliche Wasserversorgung in der Straße „Winkelstock“ angeschlossen wird. Das Netz sichert nach Aussagen des Netzbetreibers (OSG) auch die Löschwassermenge und den erforderlichen Druck ab.