

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Buchstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Buchstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Mühlhausen i.T. betreibt in der näheren Umgebung des Plangebiets mehrere Bebauungsplanverfahren (vgl. Kapitel 5). Diese dienen vornehmlich der innerörtlichen Nachverdichtung. So auch nun das vorliegende Verfahren für den Planbereich zwischen Buchstraße und Kreuzäckerstraße.

Bislang ist die Bebauung entlang der Buchstraße auf der Grundlage des Ortsbauplanes von 1939 entstanden. Dieser setzt Baulinien mit einer Bautiefe von etwa 10 m fest. Der Abstand zur Buchstraße beträgt 10-15 m. Die Hauptgebäude haben diese Festsetzungen eingehalten. Es sind aber in der Abstandsfläche zur Buchstraße bereits Garagen entstanden, wodurch die Bebauung näher an die Straße herangerückt ist.

Um vor dem Hintergrund einer Nachverdichtung in diesem Bereich nicht nur Garagen und Nebenanlagen zuzulassen, soll die vorliegende Änderung hier eine großzügigere Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Dabei soll durch einen Abstand der Bebauung zur Buchstraße weiterhin eine Vorgartenfläche freigehalten werden.

Entlang der Kreuzäckerstraße umfasst der Planbereich Flächen, die nicht Teil der dortigen Bebauungspläne bzw. Planänderungen sind. Neben der Erweiterung bzw. Neuordnung der überbaubaren Flächen sollen am Einmündungsbereich der beiden Straßen öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden, mit denen dem Parkdruck in diesem Bereich begegnet werden kann.

Die vorliegende (einfache) Bebauungsplanung schließt somit die planungsrechtlichen Lücken an der Kreuzäckerstraße und dient der Nachverdichtung des nördlich der Buchstraße gelegenen Ortsbereichs.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Mühlhausen i.T. ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

In „übrigen Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 des GVV Oberes Filstal stellt für das Plangebiet bestehende gemischte Baufläche sowie landwirtschaftliche Fläche dar.

Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets entlang der Buchstraße gilt derzeit der Ortsbauplan mit Baulinien aus dem Jahr 1939.

Für Teilbereiche an der Kreuzäckerstraße besteht Baurecht aufgrund des Bebauungsplanes „Kreuzäcker II, 2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 14.12.2001.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des südwestlichen Ortsbereichs von Mühlhausen i.T. und umfasst ca. 1,2 Hektar. Es befindet sich zwischen der nordwestlich gelegene Kreuzäckerstraße und der Buchstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Westgrenzen des Flurstücks 89 (In den Höfen),
- im Süden und Südwesten durch die Südgrenze und Teilflächen des Flurstücks 177 (Buchstraße),
- im Westen bzw. Nordwesten durch die Südgrenze des Flurstücks 1397 (Kreuzäckerstraße),
- im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 145, 142/4, 142, 142/1, 142/5 und 141/3.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage. Die bislang geltenden Festsetzungen bieten zum Teil nicht die Möglichkeit einer Nachverdichtung. Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 11.800 m² und liegt für sich betrachtet somit bereits unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“. Dabei kann von einer überbaubaren Fläche von etwa 5.020 m² ausgegangen werden.

Als kummulierende Vorhaben, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen sind folgende Bebauungsplanverfahren anzusehen. Für die beiden erst genannten Planungen wurde am 23.09.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren eingeleitet. Der letzte in der Liste hat mit Bekanntmachung vom 30.10.2020 Rechtskraft:

- „Kreuzäcker II, 3. Änderung“: dieser Bebauungsplan wird ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und umfasst rund 25.810 m². Dabei sind allerdings lediglich 5.730 m² unbebaut. Es ist davon

auszugehen, dass die Flächen dieses Bebauungsplanes als Wohngebiet ausgewiesen werden und somit eine zu berücksichtigende Grundfläche von etwa 2.290 m² aufweisen.

- „Kreuzäcker II, Erweiterung“: dieser Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von ca. 4.100 m² und wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Es handelt sich um gänzlich unbebaute Flächen, die ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden. Nach Abzug der Verkehrsflächen ergibt sich somit eine zu berücksichtigende Grundfläche von etwa 1.250 m².
- "Kreuzäcker II, 4. Änderung": dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von 2.900 m² und wurde im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hier zu berücksichtigende Grundfläche umfasst etwa 1.310 m².

Insgesamt gesehen beträgt die Grundfläche der vier gemeinsam zu betrachtenden Bebauungspläne etwa 9.900 m² und bleibt somit auch bei einer Addition der Grundflächen hinter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwert zurück. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist somit anwendbar.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage der §§ 6-14 UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist Großteils bebaut. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um Gartenflächen sowie um Grünland.

6.2 Topographie

Die Geländehöhen reichen von etwa 542 m üNN im Osten an der Buchstraße bis auf 554 m üNN im Westen am Einmündungsbereich Buchstraße/Kreuzäckerstraße.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete finden sich keine innerhalb des Plangebietes.

6.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.5 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Kleine Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde sowie eines Versorgungsträgers.

6.6 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Buch- und Bahnhofstraße sowie im Weiteren über die Gruibinger Straße (B 466) direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

In etwa 150 m- 450 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Rathaus“. Somit besteht fußläufig noch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

6.7 Leitungsbestand

Das Plangebiet wird durch eine Leitung des Zweckverbands Wasserversorgung Kornberggruppe im Bereich der Flurstücke 175 und 176 gequert.

6.8 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

6.9 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Buchstraße in ca. 20 bis 30 m Entfernung der von der Fils abzweigende Mühlkanal. Überflutungsflächen sind für den Planbereich nicht verzeichnet.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Jedoch befreit die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht. Für die bislang unbeplanten Bereiche bildet die örtliche Gegebenheit die Grundlage. Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Neben Hausgartenstrukturen finden sich im Gebiet noch stellenweise Grünlandflächen, deren Nutzung meist intensiv erfolgt.

In Verbindung von Ausstattung und innerörtlicher Lage ist davon auszugehen, dass durch die Schaffung weiterer, nachverdichtender Bebauungsmöglichkeiten keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen in diesem Schutzgut auftreten.

7.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut. Durch die nun vorliegende Änderung kann sich der Anteil der bebauten Flächen weiter erhöhen.

Die Bodenfunktionen der bisher unbeplanten und unversiegelten Bereiche werden durch eine Bebauung beeinträchtigt, aufgrund des Umfangs ist jedoch nicht mit erheblich nachteiligen Eingriffen in diesem Schutzgut zu rechnen.

7.3 Schutzgut Wasser

Durch die Zunahme versiegelter Flächen wird im selben Maße die Grundwasserneubildung verringert. Aufgrund der anstehenden Lehmböden besteht bereits ein geringe-mittlere

Wasserdurchlässigkeit. Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine Nachverdichtung hier keine wesentlich negativen Auswirkungen haben wird.

Zu Oberflächengewässern s. Ausführungen in Kapitel 6.9.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als Gartenstadtklimatop und „bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ dargestellt. Die Kaltluftproduktion ist jedoch sehr gering.

Auch wenn das Filstal selbst als Kaltluftleitbahn einzustufen ist, wirkt sich eine weitere Bebauung des Plangebiets auf diese klimatischen Gegebenheiten nicht negativ aus.

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Da es sich um einen bebauten Bereich mit verhältnismäßig großzügigen Freibereichen handelt sind die Flächen maximal für das Mikroklima von höherer Bedeutung.

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine weitere Bebauung wird jedoch nicht gesehen.

7.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Ausgehend von der bislang möglichen Bebaubarkeit hat die Planung auf das Schutzgut keine erheblichen negativen Auswirkungen.

7.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist insbesondere den Lärmeinwirkungen (vgl. Kapitel 8.1) durch die Autobahn A 8 Stuttgart-Ulm ausgesetzt. Da dies aber grundsätzlich auf die Gemeinde Mühlhausen i.T. zutrifft, ist der Planbereich nicht erheblicher belastet als andere Ortsbereiche. Nichts desto trotz sind entsprechende Vorkehrungen vor schädlichen Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu treffen. Durch entsprechende bauliche Vorkehrungen kann eine Wohnnutzung ohne schädliche Auswirkungen möglich sein.

Wesentlich negative Beeinträchtigungen sind in diesem Schutzgut nicht ersichtlich.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8 Immissionsschutz

8.1 Schall

Das Plangebiet ist wie ganz Mühlhausen von den Lärmeinwirkungen der Autobahn A 8 Stuttgart-Ulm betroffen.

Nach der Umgebungslärmkartierung 2017 liegen die Werte für den 24-Stunden-Zeitbereich zwischen 55-60 dB(A) und 60-54 dB(A).

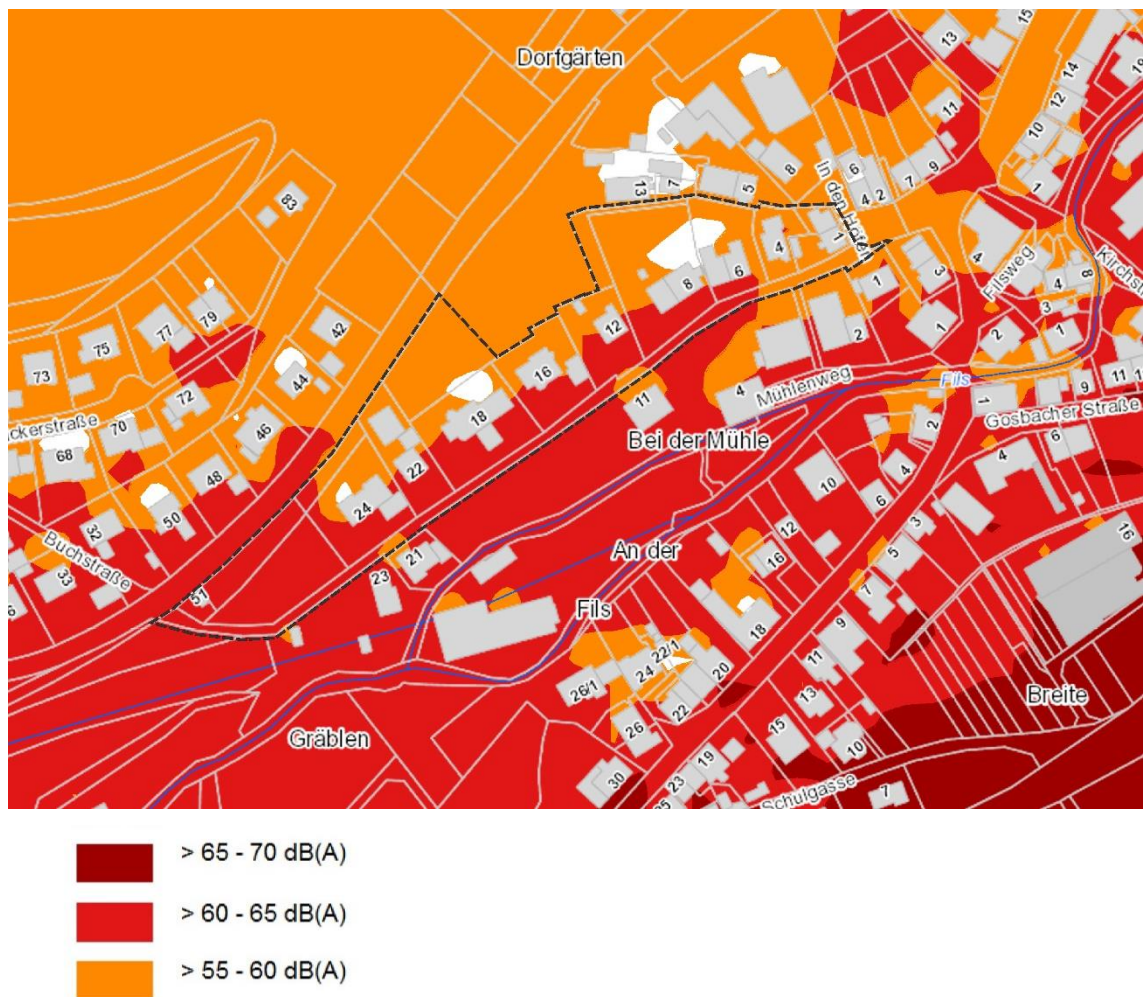


Abb. 1 Straßenverkehrslärm 24 Stunden, Lärmkartierung BW 2017. Quelle: Umwelt- und Kartendienst LUBW

Die Werte für den Nachbereich liegen zwischen 50-55 dB(A) und in geringen Bereichen auch bei 55-60 dB(A).



Abb. 2 Straßenverkehrslärm Nacht, Lärmkartierung BW 2017. Quelle: Umwelt- und Kartendienst LUBW

Unter Beachtung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", welche für Allgemeine Wohngebiete Werte von 55 dB(A) für den Tagzeitraum und von 45 dB(A) für den Nachtzeitraum nennt, werden im Plangebiet diese Werte überschritten.

Damit werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die beispielsweise durch Einbau von Schallschutzfenstern, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen, etc. umgesetzt werden können.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Somit kann sichergestellt werden, dass schutzbedürftigen Räume nicht durch schädliche Lärmeinwirkungen belastet werden.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Bebauung

Wie bereits in Kapitel 1 ausgeführt, dient der vorliegende Bebauungsplan vornehmlich der innerörtlichen Nachverdichtung. Zu diesem Zweck sollen auf Basis des vorliegenden Baulinienplanes die überbaubaren Flächen erweitert werden. Diese werden mit textlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen näher definiert. Die Regelungen sollen einfach gehalten werden, so dass sich künftige Erweiterungen und Neubauten auch an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den überwiegenden Teil des Plangebietes erstmals örtliche Bauvorschriften erlassen. Die Gemeinde hat Anfang 2020 bereits zur Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften im Gemeindegebiet hierzu vier Bebauungsplan-Änderungen vorgenommen. Für das Plangebiet werden diese Regelungen nun ebenfalls übernommen. Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft getroffen sowie zu Einfriedungen und Stellplätzen.

Insgesamt sollen Veränderungen an der Bestandsbebauung sowie Neubauten mit wenigen, aber dennoch grundlegenden Regelungen ermöglicht werden, so dass trotz eines Planungsspielraumes wesentliche gestalterische Aspekte in der Bebauung sichergestellt werden.

9.2 Verkehrliche Anbindung/Innere Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet grenzen direkt an die Buchstraße oder die Kreuzackerstraße an und sind somit bereits erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind daher nicht erforderlich.

Lediglich für den rückwärtigen Bereich des Flurstücks 142/2 kann eine hinterlegende Bebauung nur in Verbindung mit einer privatrechtlichen Überfahrtsregelung erfolgen.

9.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz in den umgebenden Straßenflächen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In innerörtlichen, gewachsenen Gemengelagen gestaltet sich die Zuordnung zu einer bestimmten Baugebietsart nach BauNVO häufig schwierig. Um vor diesem Hintergrund mögliche Konflikte zu vermeiden, wird bewusst auf die Festlegung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse gibt ohne nähere Definition eine maximale Gebäudekubatur vor, die sich an den vorhandenen Gebäuden orientiert.

10.2 Bauweise

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, welche der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung entspricht.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die im überwiegenden Planbereich bislang geltende Baulinie wird nun durch Baugrenzen ersetzt und damit auch die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. So wird Raum für Neu- oder Anbauten im Plangebiet geschaffen. Die Erweiterung wird in Richtung Buchstraße vorgenommen und verringert so die relative große Vorgartenfläche von rund 10-15 m auf 3-6 m. So wird der aus gestalterischen Gründen vorgesehene Vorgartenbereich dem Grunde nach weiterhin erhalten bleiben.

In Ausnahmefällen darf der Vorgarten durch die Überschreitung der Baugrenze noch weiter in Anspruch genommen werden. Dies darf jedoch nur auf 20 % der Grundstückslänge erfolgen. Ein

Abstand von 2,0 m zur Straßenfläche ist dabei dennoch einzuhalten. Hierdurch ist sichergestellt, dass bei einer Sanierung der Straßenfläche Angleichungen möglich bleiben.

Für das Grundstück 142/2 wird das Baufenster im rückwärtigen Bereich soweit ausgedehnt, dass auf bislang unbebauten Flächen eine Bebauung möglich ist. Im bislang geltenden Baulinienplan war für diesen Bereich keine überbaubare Fläche vorgesehen.

Für das Flurstück 176, für das bislang Baurecht über den Bebauungsplan "Kreuzäcker II, 2. Änderung" besteht, ist es notwendig aufgrund von angrenzenden Bebauungsplanänderungen die überbaubare Fläche anzupassen. Aus diesem Grund wird dieser Planbereich mit in das vorliegende Verfahren aufgenommen und die überbaubare Fläche um etwa 15 % erweitert.

10.4 Nebenanlagen

Durch die nun großzügig gefasste überbaubare Fläche sollen Nebenanlagen nur innerhalb dieser ermöglicht werden. Eine weitere Bebauung außerhalb dieser Flächen soll nicht stattfinden, um ein gewisses Maß an Freiflächen zu gewährleisten.

10.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Da diese sich in der Regel zu den Straßenflächen orientieren sind hier Mindestabstände zur Buchstraße und zur Kreuzäckerstraße einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze dürfen ebenfalls innerhalb und außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sie jedoch nur im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen möglich.

10.6 Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist die Gemeinde im Eigentum eines an der Kreuzäckerstraße gelegenen Grundstücks. Um die Parkierungssituation in diesem Straßenabschnitt zu entspannen, ist es vorgesehen auf diesem Grundstück öffentliche Stellplätze herzustellen, die von der Kreuzäckerstraße direkt anfahrbar sind.

10.7 Versorgungsflächen / Leitungsrechte

Für die im Einmündungsbereich bestehende elektrische Versorgungsanlage wird eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan vorgesehen.

Die in Kapitel 6.7 beschriebene Wasserleitung wird durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

10.8 Lärmschutz

Unter Verweis auf die Ausführungen des Kapitels 8.1 sind im Bebauungsplan Festsetzung zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorgesehen. Aufgrund der nach der Lärmkartierung vorliegenden Lärmbelastungen ist mit passiven Schallschutzmaßnahmen ein Schutz vor diesen Immissionen zu erbringen. Da sich die Werte voraussichtlich nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich bewegen, ist davon auszugehen, dass sich mit baulichen Vorkehrungen geeignete Wohnverhältnisse erreichen lassen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Ausgenommen eines Walmdachgebäudes herrscht im Plangebiet das Satteldach vor. Diese beiden Dachformen werden durch die Formen "Zelt- und begrünte Flachdächer" erweitert. Städtebauliche Hinderungsgründe werden nicht gesehen, da sich die zusätzlichen Dachformen harmonisch in den Bestand einpassen.

Die zulässige Dachneigung wird so gewählt, dass eine sinnvolle Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht wird.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Da die Dachflächenfarben von rot über rotbraun bis zu schwarz reichen, kann auch hier die großzügige Festsetzung weiterer Farbtöne Anwendung finden. Für Flachdächer ist zeitgemäß eine Begrünung vorgesehen.

11.3 Dachaufbauten

Die Dachlandschaft im Gebiet zeigt bereits Dachaufbauten im Bestand. Um die vorhandenen Potentiale im Bestand weiterhin für eine Ausnutzung der Dachgeschosse zu optimieren, werden Dachaufbauten generell zugelassen. Aus gestalterischen Gründen werden hier lediglich die Dimension und die Anordnung geregelt.

11.4 Einfriedungen

Des Weiteren werden nur die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen geregelt. Ohne Unterscheidung der Art der Einfriedung wird der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie deren Höhe geregelt.

Die Einfriedungen im Übergang zwischen den Grundstücken ergeben sich nach dem Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg.

11.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Da es sich bei der Buchstraße um einen eher schmalen Verkehrsraum handelt und da eine Erhöhung des Wohnraums auch die Zunahme von Kraftfahrzeugen nach sich zieht, ist es gerechtfertigt die erforderliche Stellplatzzahl von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit zu erhöhen. Somit wird festgelegt, dass eine Anhebung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erfolgt. Dadurch wird erreicht, dass weitere Fahrzeuge auf privaten Grundstücken untergebracht werden.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 11.800 m² (ca. 1,18 ha).

13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten gegenüber dieser Maßnahme der Innenentwicklung, welche an sich eine Alternative zu Planungen im Außenbereich darstellt, werden nicht in Betracht gezogen.

Gefertigt: Bad Boll, den 14.12.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18