

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 4. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 4. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 176/1 an der Kreuzäckerstraße wird bislang zum Großteil als Garten genutzt. Im Nordosten finden sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Im Zuge der Innenentwicklung hat sich nun ein Investor gefunden, der diese innerörtliche Baulücke mit Mehrfamilienhäusern bebauen möchte. Vorgesehen sind drei Gebäude mit zusammen 23 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Der bislang gültige Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Somit lässt sich die nun angedachte Planung auf der Grundlage dieser Festsetzungen nicht realisieren. Um für das Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist der Bebauungsplan zu ändern.

Da bereits konkrete Planungsabsichten vorliegen, ist beabsichtigt diesen Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB sowie einen Durchführungsvertrag auszuarbeiten.

Da das Vorhaben zum einen dem städtebaulichen Ziel der „Innenentwicklung“ entspricht und zum anderen die Nachfrage nach Wohnraum deckt, besteht ein öffentliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Im Zuge der Bebauung wird vorhandene technische Infrastruktur (Erschließung, Ver- und Entsorgung) genutzt, so dass damit eine Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich einhergeht. Zudem ist durch das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen im Täle hat aus diesem Grund am 23.09.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Kreuzäcker II, 4. Änderung“ gefasst.

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 Wohnbaufläche dar.

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 14.12.2001. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für den nordöstlichen Planbereich bestehen keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich von Mühlhausen i.T. und umfasst mit ca. 0,3 Hektar Teile des Flurstücks 176/1. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist es vorgesehen, das Flurstück zu teilen. Es grenzt an die nordwestlich gelegene Kreuzäckerstraße an. Im Osten, Süden und Südwesten grenzt vorhandene Bebauung an, die überwiegend aus Wohngebäuden besteht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch Teilflächen des Flurstücks 399/2 (Kreuzäckerstraße),
- Im Osten durch Teilflächen des Flurstücks 176/1 sowie die Westgrenze der Flurstücke 140/ und 142,
- Im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 142/ und 145,
- Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 176.

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 innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes bzw. ist von bestehender Bebauung umgeben. 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. So soll eine innerörtliche Baulücke einer Bebauung zugeführt werden.

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. 2.900 m² und liegt für sich betrachtet somit weit unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Als kummulierende Vorhaben, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen sind folgende Bebauungsplanverfahren anzusehen, für die beide am 23.09.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren eingeleitet wurde:

- „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. 6.200 m² und wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Es handelt sich um gänzlich unbebaute Flächen, die ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden. Somit ergibt sich hier eine zu berücksichtigende Grundfläche von etwa 2.480 m².

Insgesamt gesehen beträgt die Grundfläche der drei gemeinsam zu betrachtenden Bebauungspläne etwa 3.500 m² und bleibt 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 entlang der Kreuzäckerstraße ist unbebaut und wird als Grünland genutzt. Es befinden sich zwei kleiner Nebenanlagen-Gebäude darauf. Neben Baum- und Strauchbestand finden sich in sehr geringem Umfang versiegelte Flächen.

6.2 Topographie

Die Geländehöhen reichen von etwa 550 m üNN entlang der Kreuzäckerstraße bis auf 544 m üNN im Nordosten und auf 547 m üNN im Süden. Entlang des Straßenverlaufs wird ein Teil des Höhenunterschieds über eine Böschung abgefangen. Im Weiteren fällt das Gelände dann Richtung Südosten und Süden hin ab.

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 in privatem Eigentum.

6.6 Verkehr, ÖPNV

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

In etwa 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Rathaus“. Somit besteht fußläufig eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

6.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Luftlinie entfernt die Fils mit dem angebundenen Mühlkanal. Überflutungsflächen sind keine für den Planbereich 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.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß dem Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 2. Änderung“. 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

Die für die Planung vorgesehenen Grundstücke weisen eine vergleichsweise intensive Grünlandnutzung auf und sind eher als artenarm zu bezeichnen. Gehölze sind auf die Randbereiche der Flächen beschränkt. Die Mitte des Plangebiets ist von Grünland geprägt.

Für die Fauna artenschutzrelevante Strukturen sind in den Randbereichen des Gebiets zu finden. Hier stehen in Reihe oder vereinzelt Streuobstbäume. Dabei handelt es sich um Obstbäume mittleren Alters, welche durch mangelnde Pflege Totholz in den Baumkronen aufweisen. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 verwiesen.

Das Vorkommen von Anhang-IV-Pflanzenarten konnte ausgeschlossen werden, da im Gebiet weder entsprechende Vegetationstypen anzutreffen waren noch das Verbreitungsgebiet zutrifft.¹

Unter Verweis auf die empfohlenen Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes (Fauna) ist nicht mit wesentlich negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut zu rechnen.

¹ (Artenschutz-Voruntersuchung, mquadrat, Bad Boll, 29.06.2020)

7.2 Schutzgut Boden

Für ca. 80 % des Plangebiets besteht über planungsrechtliche Festsetzungen die Möglichkeit einer Bebauung, einschließlich der Errichtung von Verkehrsflächen. Dabei ist eine GRZ von 0,4 festgelegt. Da die vorliegenden Planungen ein vergleichbares Maß an überbaubarer Fläche zulassen, ist keine Veränderung des Versiegelungsgrades für diesen Teilbereich festzustellen.

Die Bodenfunktionen der bisher unbeplanten und unversiegelten Bereiche werden durch eine Bebauung zwar beeinträchtigt, da die bislang mögliche Verkehrsfläche künftig jedoch nicht mehr realisiert werden wird, ist insgesamt festzustellen, dass sich die Eingriffe im Gesamtgebiet gegenüber der aktuellen Situation nicht wesentlich nachteilig verändern werden.

Darüber hinaus wird zur Reduzierung der Eingriffe eine mindestens extensive Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Auch für die außerhalb von Gebäuden befindlichen Untergeschosse wird eine Begrünung vorgegeben, die in diesem Falle intensiv zu erfolgen hat.

Somit sind keine erheblichen Eingriffe in diesem Schutzgut zu verzeichnen.

7.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Die im Planbereich vorliegenden tonigen Böden (Para-/Rendzina) haben nur eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit. Daher ist die Grundwasserneubildung als gering einzustufen. Zur Minimierung des Eingriffs tragen zudem die bereits im Kapitel 7.2 beschriebenen Begrünungsmaßnahmen bei.

Zu Oberflächengewässern s. Ausführungen in Kapitel 6.8.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine wesentlich negativen Auswirkungen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ dargestellt.

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Aufgrund der geringen Größe des Gebietes haben die Flächen generell nur eine geringe klimatische Bedeutung und wirken sich allenfalls positiv auf das Mikroklima aus. Die bereits beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wirken sich auch auf dieses Schutzgut positiv aus. Daher kann festgestellt werden, dass die Planung nur unwesentliche klimatische Auswirkungen aufweist.

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 9.1) 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 den Einbau von Schallschutzfenstern kann eine Wohnnutzung ohne schädliche Auswirkungen möglich sein.

Da die bisherige Nutzung als Gartenfläche nur einem eingeschränkten Personenkreis zur Verfügung steht ist die Funktion für die Allgemeinheit als gering einzustufen.

Wesentlich negative Beeinträchtigungen sind in diesem Schutzgut nicht gegeben.

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 Artenschutz

Zur ersten Einschätzung wurde das Plangebiet einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung² unterzogen, anhand deren Ergebnisse ein Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise erfolgen kann.

So wurde zunächst geprüft, ob auf dem beplanten Grundstück günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind.

Aufgrund der vorliegenden artenschutzrelevanten Strukturen in den Randbereichen des Gebiets (Streuobstbäume) wurde bereits in der Saison 2020 ein Brutvogelkartierung durchgeführt. Es besteht hierdurch eine hohe Habitateignung für die beiden Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Das Artenspektrum der Vogelwelt besteht überwiegend aus ungefährdeten, weniger störungsempfindlichen Kulturfolgern. Darüber hinaus finden sich in den randlichen Gehölzen Brutnachweise von höhlenbrütenden Arten. Neben ungefährdeten Arten kommen auch zwei Rote-Liste-Arten vor: Feldsperling und Star.

Sind die randlichen Gehölzbestände nicht zu erhalten, so sind für die vorgenannten Arten im weiteren Umfeld Nistkästen anzubringen. Hierfür ist vorgesehen im Bereich der Flurstücke 416, 419 und 420 im Norden von Mühlhausen diese Kästen anzubringen.

Um Beeinträchtigungen in der Artengruppe Fledermäuse zu vermeiden, ist die Rodung von Gehölzen außerhalb deren Aktivitätszeiträumen vorzunehmen. Zudem sollte der Abbruch des Wirtschaftsgebäudes am nordöstlichen Rand des Plangebiets vorzugsweise in den Wintermonaten erfolgen.

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen ist nicht mit Bestandseinbußen für die geschützten Arten zu rechnen, so dass durch den Bebauungsplan Verbotstatbestände nicht eintreten.

9 Immissionsschutz

9.1 Schall

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde bereits ein schalltechnischer Nachweis³ zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile erstellt.

In diesem wurden die Außenlärmpegel ermittelt, die auf die Fassaden einwirken. Maßgeblich ist dabei der Verkehrslärm der umgebenden Straßen. Insbesondere die Autobahn A 8 sowie die L 1200 und die Kreuzäcker-/Buchstraße wirken auf das Plangebiet.

Nach einschlägigen Vorgaben wird dabei der Beurteilungspegel, auf welchem die Berechnung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" basiert, des Nachtwertes herangezogen. Ein Reflexionszuschlag von 3 dB sowie ein Nachtzuschlag von 10 dB ist berücksichtigt.

Bei den auf das Prognosejahr 2035 hochgerechneten Verkehrsmengen kommt es dabei zu "maßgeblichen Außenlärmpegeln" von 55 dB(A) bis 67 dB(A).

Diese Überschreitungen der Orientierungswerte machen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in diesem Fall über den Einbau von Schallschutzfenstern erreicht werden.

² (Artenschutz-Voruntersuchung, mquadrat, Bad Boll, 29.06.2020)

³ Schalltechnischer Nachweis, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall, 15.05.2020

Hierzu sind im Schalltechnischen Nachweis bereits in den Grundrissen die entsprechenden Fenster gekennzeichnet. Somit ist sichergestellt, dass die schutzbedürftigen Räume nicht durch schädliche Lärmeinwirkungen belastet werden.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung des Investors sieht für das Plangebiet die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 23 Wohneinheiten vor.



Planungskonzept, Stand 01/2020

Es ist eine Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden vorgesehen. Aufgrund der Topographie treten gegenüber der Kreuzäckerstraße weniger Geschosse in Erscheinung als talseitig Richtung Fils. So sind für das Gebäude Haus 1 parallel zur Kreuzäckerstraße vier Geschosse geplant, von denen nur zwei Geschosse straßenseitig erkennbar werden. Die beiden weiteren Geschosse werden als Untergeschosse einerseits für Wohnzwecke andererseits als Tiefgarage und Kellerräume genutzt werden. Somit kann die topographische Situation günstig ausgenutzt werden.

Die beiden anderen Gebäude (Haus 2+3) sollen etwas vom Straßenraum zurückversetzt errichtet werden. Ihre Ausrichtung orientiert sich an den südlich anschließenden Bestandsgebäuden. Beide Baukörper erhalten ein weiteres oberes Geschoss, so dass sie sich gegenüber der Kreuzäckerstraße dreigeschossig darstellen. Die Höhenentwicklung hangabwärts erfolgt analog zum bereits beschriebenen Haus 1.

Die obersten Geschosse werden bei allen Gebäuden, zum Teil mehr, zum Teil weniger, zurückversetzt. Damit wird die optische Wahrnehmung der Baukörper etwas zurückgenommen. Da Haus 2+3 von der Straße abgerückt sind, wird zu deren oberirdischer Erschließung eine private Verkehrsfläche erforderlich, die zudem die Funktion der Feuerwehrezufahrt übernimmt.

In der Umgebung finden sich Satteldachgebäude. Die Planung sieht dennoch Flachdächer vor, da dies dem aktuellen Zeitgeist insbesondere für Mehrfamilienhäusern entspricht. Von einem Einfügen in die Umgebung kann dennoch ausgegangen werden.

Die Parkierung erfolgt zum großen Teil in einer gemeinsamen Tiefgarage. Einige Stellplätze werden oberirdisch entlang der Kreuzäckerstraße angeordnet werden. Es wird ein Schlüssel von 1,5 Stellplätzen/Wohneinheit in Ansatz gebracht.

Aufgrund des in ca. 200 m Entfernung befindlichen Kinderspielplatzes „Kuckucksnest“ kann auf die Errichtung von Spielgeräten innerhalb des Plangebiets verzichtet werden.

10.2 Verkehrliche Anbindung/Innere Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Kreuzäckerstraße welche im Weiteren in die Gruibinger Straße (B 466) mündet. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, da die oberirdischen Stellplätze direkt über die Kreuzäckerstraße angefahren werden können und auch die Zufahrt zur Tiefgarage über diese direkt möglich ist.

Da Haus 2+3 von der Straße abgerückt sind, wird zu deren oberirdischer Erschließung eine Hoffläche erforderlich, die zudem die Funktion der Feuerwehrezufahrt übernimmt.

10.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz. Auch wenn der nächste Vorfluter (Fils mit Mühlgraben) nicht weit entfernt ist, ist eine Ableitung des Oberflächenwassers in diese Richtung nicht realisierbar, da hierzu weitere private Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden müssten.

Aufgrund der Topographie ist es erforderlich, dass die Untergeschosse gepumpt werden müssen, um an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Kreuzäckerstraße entwässern zu können.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Inhalte und Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig sein. Somit werden im Plangebiet drei Wohngebäude errichtet werden können.

Ergänzend zur Festlegung der überbaubaren Fläche werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Damit gibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Rahmen der Bebauung vor.

Im Hinblick auf die sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung verweist der Bebauungsplan auch hier auf die Vorhaben- und Erschließungspläne. Diese Planung gilt es umzusetzen. Abweichungen sind ohne Änderung der Vorhaben- und Erschließungspläne und des Durchführungsvertrages nicht möglich. Hierfür bedarf es einer Zustimmung der Gemeinde.

Diese Regelungen lassen eine verträglich dichte und auf das bestehende Planungsrecht reagierende, bauliche Nutzung zu.

11.2 Bauweise

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Dies entspricht der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung und auch den bisherigen Festsetzungen im Planbereich.

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Da auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet wird, kann damit doch hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Neben den Baugrenzen werden auch Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen bestimmt. Aufgrund der Topographie sind sie teilweise in die Hauptgebäude integriert, werden aufgrund des Flächenbedarfs aber auch über den Hausgrund der Gebäude heraustreten. Um den Umfang in einem städtebaulich verträglichem Maß sicher zu stellen, werden entsprechende Flächen hierfür festgesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

11.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Da insbesondere für die Müllentsorgung Unterstellmöglichkeiten erforderlich sind, werden diese gemäß dem in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Umfang zugelassen.

11.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden entsprechend dem Vorhaben am Straßenverlauf sowie an der Umgebungsbebauung ausgerichtet.

11.6 Abstandsflächen

Im Sinne der verdichteten Bauweise und unter Einhaltung der äußeren Grenzabstände rücken die Gebäude untereinander zusammen. Dies hat zur Folge, dass an sich gegenüberliegenden Fassadenabschnitte die Abstandsflächen teilweise überlagern.

Es ist daher erforderlich mit der Verringerung der Abstandsflächen auf diesen Umstand zu reagieren. So wird für die betreffenden Abschnitte ein abweichendes Maß der Abstandsflächen festgelegt. Dabei ist zu gewährleisten, dass Belichtung und Belüftung sowie Brandschutz in ausreichendem Maß vorhanden sind. Mit dieser Regelung kann dem entsprochen werden.

Auf die Abstandsflächen in Richtung der äußeren Grenzen haben diese abweichende Abstandsflächen-Maße keine Auswirkung.

11.7 Stellplätze und Garagen

Wie bereits beschrieben erfolgt die Parkierung gemäß den Vorhabenplanungen sowohl oberirdisch – durch nichtüberdachte Stellplätze entlang der Kreuzäckerstraße – als auch unterirdisch über eine Tiefgarage. Für diese Parkieranlagen sind jeweils entsprechende Bereiche festgelegt.

Zur Minderung des Versiegelungsgrades und um eine Durchgrünung innerhalb des Gebietes zu erreichen, sind die oberirdischen Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen und die Tiefgaragenbereiche außerhalb von Hochbauten zu begrünen.

11.8 Pflanzgebote

Neben den vorbeschriebenen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt werden auch Pflanzgebote festgesetzt, welche einerseits Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und andererseits auf den unbebauten Grundstücksbereichen vorsehen.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung

Die Planung des Investors sieht die Errichtung von Flachdach-Gebäuden vor, vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 10.1.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind trotz der Pflicht zur Dachbegrünung zulässig. Dabei ist eine maximale Höhe sowie ein Abstand zur Gebäudekante zu beachten. Damit soll erreicht werden, dass die Gebäude optisch nicht weiter an Höhe gewinnen.

12.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Da Kiesschüttung oder Dachdeckungen aus Metall sowohl für das Ortsbild wenig ansprechend und auch aus Umweltgesichtspunkten nicht erstrebenswert sind, wird als Dachdeckung eine Begrünung vorgegeben, die mindestens als extensive Begrünung herzustellen ist. Damit wird auch ein Beitrag zur Erhaltung des Klimas und der Lufthygiene geleistet und eine Reduzierung des Niederschlagsabflusses erreicht.

12.3 Einfriedungen

Grundsätzlich werden nur die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen geregelt. Auf Einschränkungen der Art der Einfriedung wird verzichtet, um einen großzügigen Gestaltungsspielraum zuzulassen. Wichtig hingegen ist die maximale Höhe der Einfriedung und deren Abstand zur Verkehrsfläche, was trotz der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten eine gewisse Einheitlichkeit im Straßenraum erreicht.

12.4 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge auf privaten Grundstücken untergebracht werden.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 2.896 m² (ca. 0,3 ha).

14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da in Großteilen ein vorhandener Bebauungsplan geändert wird, um die darin enthaltenen Festsetzungen dem Vorhaben anzupassen, handelt es sich nicht um eine Neuaufstellung im Außenbereich sondern um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche an sich eine Alternative zu Planungen im Außenbereich darstellt.

Gefertigt: Bad Boll, den 30.06.2020



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