

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Bruckwiesen I“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bruckwiesen I“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Bruckwiesen“ umfasst das Wohngebiet östlich der Zeller Straße und reicht vom Netto-Markt im Norden bis an den südlichen Ortsrand. Der Bebauungsplan wurde zuletzt mit der 4. Änderung im Jahr 1994 für das gesamte Gebiet überarbeitet, weitere partielle Änderungen folgten bis zur 9. und 10. Änderung 2009.

Der Bebauungsplan setzt dabei für die jeweiligen Quartiere unterschiedliche bauliche Dichten und zulässige Gebäudekubaturen fest, wobei es klar erkennbar ist, dass diese insbesondere im Hinblick auf zulässige Gebäudehöhen kaum mehr den heutigen Anforderungen genügen. In den vergangenen Jahren wurden für Bauvorhaben daher bereits zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen zugelassen, um diese zu ermöglichen.

Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, durch Maßnahmen der Innenentwicklung eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers zu ermöglichen. Im Quartier zwischen dem Pliensbacher Weg, der Bruckwiesenstraße, dem Eichenweg und dem Lärchenweg ist bislang trotz der großzügigen Grundstücke eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Die zulässigen Traufhöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen und den Vorgaben zur Ausgestaltung von Dachgauben erschweren jedoch die Nutzung des Dachraumes in nicht unerheblicher Art und Weise. Angesichts eines bevorstehenden Generationenwechsels im Quartier ist in der Zukunft damit zu rechnen, dass vermehrt bestehende Gebäude umgebaut werden oder durch Neubauten ersetzt werden.

Um eine Nachverdichtung im Quartier zu ermöglichen, insbesondere auch im Hinblick auf eine sinnvolle Nutzung des Dachraumes und um einheitliche Vorgaben zu schaffen soll nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Außerhalb des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Bruckwiesen“ mit seinen jeweiligen Änderungen fort. Innerhalb des Planbereiches wird dieser durch den vorliegenden Bebauungsplan „Bruckwiesen I“ ersetzt.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind im bestehenden Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes und umfasst ca. 2,0 Hektar. Das Plangebiet wird durch den Pliensbacher Weg, die Bruckwiesenstraße, den Eichenweg sowie die Ortsrandbebauung entlang des Lärchenweges begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

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 ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Hattenhofen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

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 20.000 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

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 frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Habitataignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

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

6.2 Schutzgut Boden

In der Bodenkarte GeoLa BK50 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist das Plangebiet der bodenkundlichen Einheit „Siedlung“ zugeordnet. Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Somit sind natürliche Bodenfunktionen nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die Planung lässt eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung mit 0 - 50 mm/a von mittlerer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als minimal zu betrachten. Dies ist insbesondere dahingehend der Fall, dass Niederschlagswasser nur sehr langsam in tiefere Schichten versickern kann.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem bebauten Gebiet mit klimarelevanter Funktion. Diese weisen geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, z.B. in Form von Arrondierung oder der Schließung von Baulücken auf. Die Auswirkung der Planung sind daher als gering einzustufen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Hattenhofen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

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

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

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

6.7 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.

7 **Bestand**

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Die überwiegende Bebauung besteht aus eingeschossigen Einzelhäusern mit eher flach geneigten Dächern auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken. Entlang des südlichen Ortsrandes besteht die Bebauung aus Flachdachgebäuden mit ebenfalls einem Geschoss, lediglich im Lärchenweg wurden in der Vergangenheit bereits zwei dieser Gebäude aufgestockt. Diese weisen jedoch keine 2 Vollgeschosse auf.

7.2 Topographie

Das Gelände steigt von Nord nach Süd um ca. 5 m an.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

7.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Bruckwiesenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße verfügt das Plangebiet auch über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.7 Denkmale

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

7.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8 Planungsziele und Planungskonzeption

Ziel der Planung ist es, einheitliche Festsetzungen für das Plangebiet zu treffen und dabei eine gewisse Nachverdichtung zu erreichen, ohne den grundsätzlichen Charakter des Quartiers mit großzügigen Freibereichen auf den privaten Grundstücken sowie den Charakter der bestehenden Bebauung vollständig aufzugeben.

Im südlichen Bereich besteht die Bebauung bislang aus eingeschossigen Gebäuden mit Flachdächern. In diesem Bereich sollen künftig 2 Vollgeschosse ermöglicht werden, so dass die Grundstücke baulich besser genutzt werden können. Hier gab es in der Vergangenheit bereits Aufstockungen bestehender Gebäude, welche jedoch nur über Befreiungen umsetzbar waren.

Der überwiegende Planbereich weist weitgehend Satteldächer bei einer eingeschossigen Bebauung auf. Dieser grundsätzliche Charakter soll beibehalten werden, jedoch soll durch eine Anhebung der Traufhöhen von 3,8 m auf 4,5 m sowie einfacherer Regelungen zu Dachgauben eine bessere Ausnutzung des Dachraumes zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht werden.

Des Weiteren soll die bisherige Festsetzung eines Reinen Wohngebietes aufgehoben und durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ersetzt werden. Dadurch soll der grundsätzliche Charakter des Wohngebietes erhalten bleiben, gleichzeitig jedoch etwas mehr Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzungen geschaffen werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an den vorhandenen Bestand als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Im Vergleich zu dem bislang festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) werden dadurch weitere Nutzungen, welche das Wohnen nicht beeinträchtigen, zulässig und ermöglichen mehr Flexibilität.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese dem Gebietscharakter erheblich widersprechen und an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Gebäudehöhen (bezogen auf die Bezugshöhe) festgelegt. Diese werden für einzelne Bereiche des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt und haben vor allem das Ziel, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu wahren. Die Bezugshöhen sollen dabei künftig einheitlich Anhand der Höhenlage der angrenzenden Straßen bestimmt werden und nicht mehr Anhand des bestehenden Geländes.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

9.3 Bauweise

Die aufgelockerte Bebauungsstruktur soll beibehalten werden. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Reihenhäuser sollen hingegen bewusst ausgeschlossen werden, da diese dem Charakter des Gebietes widersprechen.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

9.5 Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrünter Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

9.6 Stellplätze und Garagen

Da es sich um ein Gebiet handelt, das schon fast vollständig bebaut ist, sind entsprechend der bestehenden Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um das Straßenbild und die zum Teil großzügigen Freiflächen zu erhalten wurde jedoch die Grundfläche für Garagen und überdachte Stellplätze auf 40 m² begrenzt.

9.7 Wohneinheiten

Um weiterhin eine für das Gebiet verträgliche Dichte zu gewährleisten, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Dies spiegelt auch den vorhandenen Charakter des Gebietes wider und sorgt dafür, dass die insbesondere im inneren Planbereich vorhandene Erschließung nicht überlastet wird.

9.8 Pflanzbindungen

Entlang des südlichen Ortsrandes hat sich eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung entwickelt. Diese soll in jedem Fall erhalten werden und wird daher mit einer Pflanzbindung gesichert. Muss die vorhandene Ortsrandeingrünung im Zuge von Bauarbeiten entfernt werden, so ist diese anschließend wiederherzustellen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen den jeweils in der Örtlichkeit vorhandenen Dächern. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden.

10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexion, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

10.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

10.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

10.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen 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 überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

10.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben.

Kann das notwendige Retentionsvolumen jedoch durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück kompensiert werden, z.B. durch eine Dachbegrünung, so kann auf die Errichtung einer Zisterne verzichtet werden.

11 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 20.354 m² (ca. 2 ha).

1.	Gesamtfläche	20354 m²	
2.	Bruttobauland (Bbl)	20354 m²	100%
	Verkehrsflächen	2074 m ²	10,2%
	<i>Straßen einschl. Gehwege</i>	2074 m ²	10,2%
	<i>Parkierung</i>	0 m ²	0,0%
	<i>Spiel- und Platzfläche</i>	0 m ²	0,0%
	Versorgungsflächen	77 m ²	0,4%
3.	Nettobauland	18203 m²	89,4%

4.	Gesamtzahl Grundstücke	33 stck	
	Gesamtzahl Gebäude	35 stck	
	davon Einzelhäuser	35 stck	100,0%
	davon Doppelhäuser	0 stck	0,0%
	davon Mehrfamilienhäuser (MFH)	0 stck	0,0%
	Bruttogeschossfläche (BGF)	0 m ²	
	Wohnfläche (Wfl = 80% BGF)	0 m ²	

5.	öffentliche Parkplätze	ca.	0 stck	0,0 / WE
	angenommene Wohneinheiten	ca.	53 stck	26 WE / ha Bbl
	(EH/DH x 1,5, RH x 1,0, MFH Wohnungsgröße 90 m ²)			
	angenommene Einwohner	ca.	110 stck	54 EW / ha Bbl
	(Wohneinheiten x 2,1 (Stand 2022))			

Hinweis: die obige Berechnung legt die bestehende Anzahl der Baugrundstücke sowie die Möglichkeit eines ergänzenden Einzelhauses auf den Flurstücken 2492/22 sowie 2492/7 zugrunde. Nicht berücksichtigt wurde, dass auf einigen Grundstücken in Zukunft auch Doppelhäuser entstehen können.

Gefertigt:



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