



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Steinkirch III“

Stadtbezirk Schwenningen

Begründung

Stand: 18.06.2015

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1426

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	3
3	PLANGEBIET	4
3.1	Lage und städtebauliche Einordnung.....	4
3.2	Räumliche Merkmale des Plangebietes.....	5
4	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	6
4.1	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.3	Planungsrechtliche Situation	6
4.4	Alternativenprüfung / Planungsvarianten	8
5	PLANUNGSKONZEPT	8
5.1	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	8
5.2	Städtebauliches Konzept	8
5.3	Technische Erschließung.....	10
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	11
6.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	11
6.5	Verkehrsflächen	11
6.6	Pflanzgebot Bäume.....	11
6.7	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.....	11
6.8	Aufschüttungen.....	12
7	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	12
7.1	Höhe der baulichen Anlagen	12
7.2	Dachgestaltung	12
7.3	Stellplatznachweis	13
7.4	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	13
7.5	Sonstige bauordnungsrechtliche Bestimmungen.....	13
8	FLÄCHENBILANZ.....	13
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	13
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13
9.2	Verfahrensablauf.....	14
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	15

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen fasste am 02.07.2014 den Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Bebauungsplanverfahren „Steinkirch III“ im Stadtbezirk Schwenningen.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist das im Osten des Stadtbezirks Schwenningen gelegene, ca. 1,25 ha große Plangebiet, unmittelbar nördlich und östlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Steinkirch II“.

Der angrenzende Bebauungsplan Steinkirch II ist bereits seit dem 04.04.1998 rechtskräftig. Das Baugebiet wurde damals in Kooperation mit der Braun Stadtentwicklung GmbH geplant und durch diese erschlossen und vermarktet. Die ebenfalls durch den Kooperationspartner erfolgte Grundstücksneuordnung wurde durch freihändigen Erwerb oder durch eine freiwillige Umlegung erreicht.

Über die verfahrenstechnische Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1744 konnte damals keine Einigung erzielt werden, so dass diese Fläche und das angrenzende städtische Flurstück Nr. 1744/1 ausgespart wurden. Die Folge hiervon war eine Umplanung des ehemals geplanten Ringstrassensystems zu einem Stichstrassensystem. Die vorliegende Erweiterung wurde bereits im Rahmen der damaligen Planung konzeptionell berücksichtigt.

Nachdem nun das Baugebiet in der Zwischenzeit gänzlich aufgesiedelt wurde, konnte die Eigentümerin zu einer Mitwirkung gewonnen werden.

Unter Einbeziehung der städtischen Parzelle beabsichtigt die Braun Stadtentwicklung GmbH das anliegende mit der Verwaltung abgestimmte Konzept umzusetzen und so 10 weitere Einfamilienhausbauplätze zu entwickeln.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Arrondierung des Baugebiets bzw. um die plangemäße Umsetzung entsprechend dem städtebaulichen Konzept sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Maßgaben des § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne Umweltprüfung erarbeitet werden.

Begleitend zum Bebauungsplan ist in einem städtebaulichen Vertrag u. a. die Erschließung und die Übernahme der Planstraße in die städtische Baulast zu regeln.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird ein geringer Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steinkirch II“ überplant (Flst. Nr. 8767, Verbindungsweg zwischen Anemonenweg und der Straße „Steinkirch“ im Westen des Plangebietes).

2 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung bzw. zur Bebauung einer größeren Freifläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs im Stadtbereich Schwenningen geschaffen.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt von insgesamt ca. 2.900 qm. Die zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 qm. Im näheren Umfeld erfolgen derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) BauGB

keine Grundfläche von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen. Gleichermassen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

3 Plangebiet

3.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Das Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet, etwa 1.000 m östlich des Stadtzentrums des Stadtbezirks Schwenningen, und ist umschlossen von Wohnbebauung des Wohngebietes „Steinkirch“.

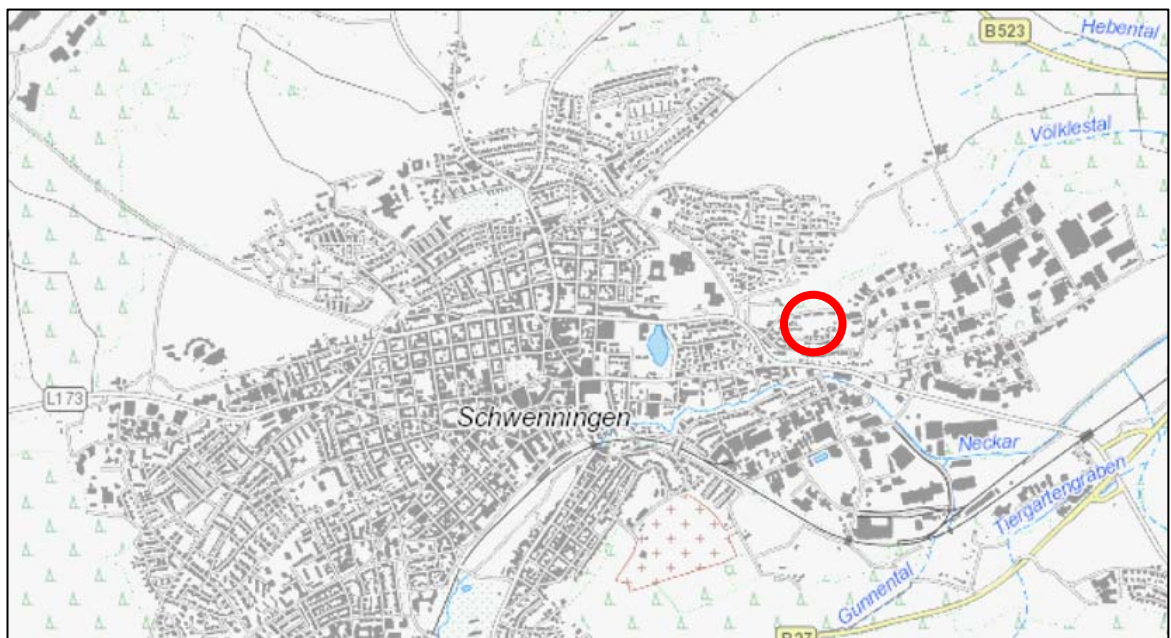


Abb.: Lage des Planareals im Stadtgebiet VS-Schwenningen

Das städtebauliche Umfeld des Planareals ist durch eine fast durchgehende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Im Norden wird der Planungsraum durch die Straße „Steinkirch“ begrenzt, deren bestehende, südliche Randbebauung als bisher unplanter Innenbereich in den Bebauungsplan einbezogen wird.

Unmittelbar westlich und südlich grenzt der Planungsraum an bestehende Wohnbauflächen des Bebauungsplans „Steinkirch II“ an. Neben der im Zuge der damaligen Neuausweisung „Steinkirch II“ erstellten Wohnbebauung, befindet sich unmittelbar südlich angrenzend ein bestehender Gärtnereibetrieb (Altbestand).

Östlich gelegen, durch einen Grünzug vom Plangebiet abgeschirmt, befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Steinkirch“.

Nördlich des Bebauungsplangebietes schließt sich das Gewann „Winterhalde“ mit großflächigen Grünzonen an, die teilweise als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Steinkirch II“ ausgewiesen sind.



Abb.: Abgrenzung des Planareals

3.2 Räumliche Merkmale des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans misst ca. 160 m in Ost-West- bzw. ca. 80 m in Nord-Süd-Ausdehnung und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 12.525 qm.

Das Areal gliedert sich in folgende Bestandteile:

- neu zu erschließende Grundstücke Flst. Nrn. 1744 sowie 1744/1: ca. 6.422 qm
- bestehende, bereits bebaute Wohnbaugrundstücke im Norden und Osten: ca. 4.370 qm
- bestehende öffentl. Verkehrsflächen: ca. 1733 qm

Das Gelände befindet sich in einer Höhe von etwa 696,50 bis 700,00 m. ü. NN an einem leicht nach Süden geneigten Hang (ca. 4-5%).

Die zur Bebauung vorgesehene, Freifläche ist allseitig von Bebauung umschlossen und wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Besondere ökologisch wertgebende Grün- bzw. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.



Abb.: Orthofoto

4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der Bestandssituation der Neubaufäche als landwirtschaftlich genutztes Grünland ohne weitere wertgebende Grün- und Gehölzstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass mit Realisierung der Planung ein artenschutzrechtlich relevanter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Reptilien ausgeschlossen werden kann.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die neu zu bebauenden Flächen befinden sich im Privateigentum und stehen für die Vermarktung und Bebauung zur Verfügung. Eigentumsverhältnisse stehen der Planrealisierung somit nicht entgegen.

4.3 Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Areal befindet sich im „Innenbereich“ nach § 34 BauGB.

Der südlich und westlich angrenzende Bebauungsplan Steinkirch II ist bereits seit dem 04.04.1998 rechtskräftig. Über die verfahrenstechnische Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1744 konnte damals keine Einigung erzielt werden, so dass diese Fläche und das angrenzende städtische Flurstück Nr. 1744/1 ausgespart wurden.

Nachdem das Baugebiet in der Zwischenzeit gänzlich aufgesiedelt wurde, konnte die Eigentümerin zu einer Mitwirkung gewonnen werden. Unter Einbeziehung der städtischen

Parzelle soll nun das anliegende mit der Verwaltung abgestimmte Konzept umgesetzt und so 10 weitere Einfamilienhausbauplätze entwickelt werden.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Arrondierung des Baugebiets bzw. um die plangemäße Umsetzung der Bebauung und Erschließung entsprechend dem städtebaulichen Konzept sicherzustellen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird ein geringer Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steinkirch II“ überplant: Mit dem öffentlichen Flst. Nr. 8767 wird der bisherige Verbindungsweg zwischen Anemonenweg und der Straße „Steinkirch“ im Westen des Plangebietes als Verkehrsstraße ausgewiesen und ausgebaut. Die bestehende Wendeanlage am Ende des Anemonenweges wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten und steht nach Bedarf für Besucherparkplätze zur Verfügung (keine konkrete Festlegung oder Nutzungszuweisung im Bebauungsplan).

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das westlich und südlich gelegene Plangebiet „Steinkirch II“ ist bereits aufgesiedelt.

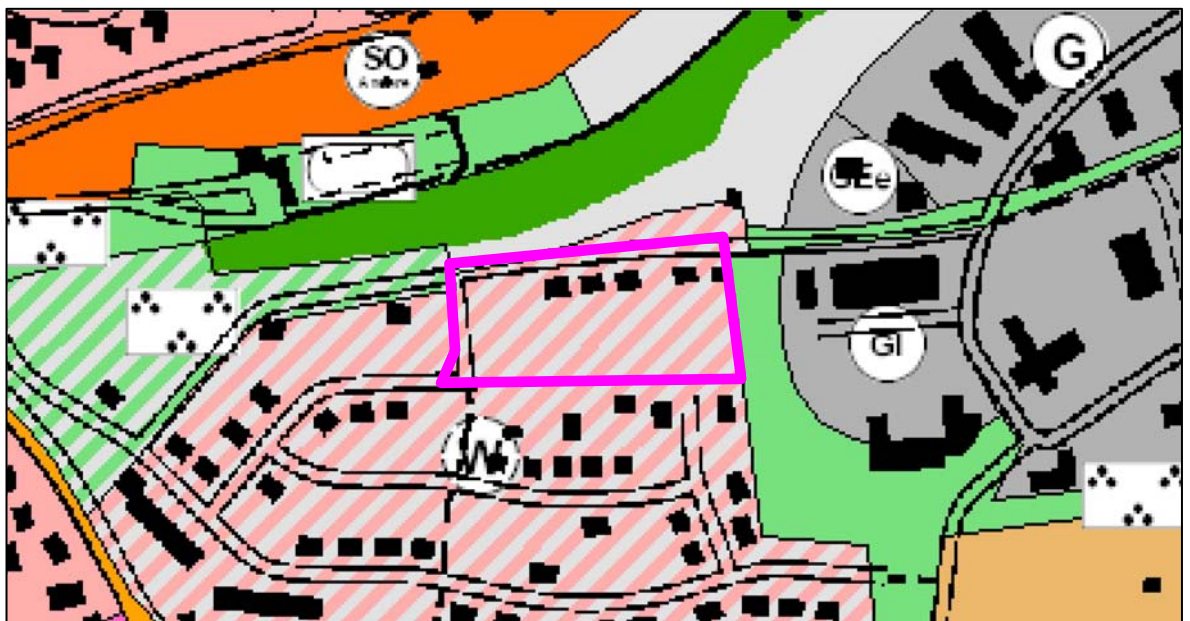


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen, wirksam seit 28.02.1998, mit Darstellung des Plangebietes

4.4 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

Das Baugebiet Steinkirch III wurde als Bestandteil der Gesamtentwicklung des Wohngebietes Steinkirch bereits im Rahmen des Planungsverfahrens Steinkirch II (Bebauungsplan von 1998) als späterer Erweiterungsabschnitt konzeptionell berücksichtigt. Sowohl die verkehrliche als auch leitungsmäßige Erschließung wurde bereits mit Blick auf die vorliegende Erweiterung ausgeführt.

Im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Projektentwickler verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten geprüft. Die vorliegende, mit der Verwaltung abgestimmte und zur Umsetzung vorgesehene und Lösung stellt eine logische Weiterentwicklung des im Umfeld vorhandenen Bebauungs- und Erschließungssystem dar. Das Konzept wurde unter anderem vor dem Hintergrund städtebaulicher Anforderungen an ein wirtschaftliches und leistungsfähiges Erschließungssystem, nachbarschützender Belange sowie wirtschaftlicher Erwägungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

5 Planungskonzept

5.1 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Das vorhandene Erschließungssystem soll derart aktualisiert werden, dass der "Anemonenweg" und der "Veilchenweg" als Sackgasse aufgegeben werden und in ein Ringstraßensystem überführt werden sollen. Gleichzeitig wird die nördliche Zuführung zwischen der Straße "Steinkirch" und dem "Anemonenweg", bislang gewidmet als Fuß- und Radweg und mit einem Fahrrecht zugunsten der Gärtnerei festgesetzt, entsprechend ihrer schon bisherigen Nutzung durch die Gärtnerei als Straße gewidmet. Hierdurch ergibt sich eine verbesserte Verkehrsverteilung, eine Entlastung des bestehenden Straßennetzes als auch eine eindeutige Rechtslage.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen–Schwenningen fasste am 02.07.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, verwies jedoch auf Grund der umliegenden Parkierungsproblematik darauf, dass innerhalb der Planstraße grundsätzlich auch ein Parkieren ermöglicht werden soll.

Die Regelquerschnittsbreite der Planstraße A wurde daraufhin angepasst und setzt sich nun mehr wie folgt zusammen:

1,5 m Gehweg, 5,0 m Fahrbahn und 0,5 m Schrammbord

Dieses entspricht einer Tempo-30-Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite, bei der ein Parken auf der Fahrbahn möglich ist.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze einzurichten. In den örtlichen Bauvorschriften wird eine Erhöhung der notwendigen Stellplatzzahl in der Form festgesetzt, dass pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf den Grundstücken herzustellen sind.

5.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Umfeld angemessene Bebauung und Nutzung des Plangebietes geschaffen. Dabei wird die vorhandene städtebauliche Struktur berücksichtigt und in den Grundzügen für den Planungsraum durch entsprechende Festsetzungen fortgeschrieben. Die vorhandene Struktur des Einfamilienhaus-Wohngebietes der Nachbarschaft wird für den Planbereich durch Festsetzung der **offenen Bauweise („nur Einzelhäuser zulässig“)** fortgeschrieben. Mit dieser Ausweisung kann der aktuellen Nachfragesituation nach Einfamilienhausgrundstücken im Stadtbezirk Schwenningen nachgekommen werden.

Gemäß dem unmittelbaren Umfeld und nach Vorgabe des Flächennutzungsplans, wird das Planareal als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Im Norden und Osten werden

die bereits bebauten Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen, um auch für diese Bauflächen klare planungsrechtliche Verhältnisse zu schaffen.

Für das Plangebiet wird gemäß der planungsrechtlichen Situation im Umfeld eine **grundsätzlich 1-geschossige Bebauung** festgesetzt, während im Bereich des Dachgeschosses sowie des Untergeschosses bei Einhaltung der Höhenfestsetzungen weitere Vollgeschosse möglich sind. Neben den im Umfeld zulässigen **Satteldachformen**, werden im vorliegenden Bebauungsplan auch **Pultdächer** zugelassen. Durch diese Regelungen soll insbesondere den aktuellen Trends und den Anforderungen des modernen Einfamilienhausbaus nachgekommen werden. Die Festsetzungen ermöglichen zum einen eine effiziente Baulandnutzung, zum anderen soll damit eine zeitgemäße, energieoptimierte Bauweise (kompakte Kubatur) unterstützt werden.

Die **Stellung der baulichen Anlagen** wird für das Neubaugebiet durch die Festsetzung der Hauptfistrichtung in Ost-West Richtung festgesetzt. Damit wird einerseits eine an der Umgebungsbebauung orientierte, harmonische Ausrichtung der Baukörper angestrebt, gleichzeitig ergeben sich dadurch optimale Voraussetzungen für eine effiziente Nutzung der Grundstücksflächen sowie für die Nutzung der Sonnenenergie.

Insgesamt können ca. 10 neue, attraktive Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)** werden großzügig gefasst und ermöglichen somit ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, mit der Maßgabe, dass mit Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten ist. Ein Heranbauen an die öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden, um Einschränkungen der Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt zu minimieren und eine optische Einengung der öffentlichen Verkehrsräume möglichst zu vermeiden.



Abb.: Städtebauliche Planung (Grundlage des Bebauungsplanverfahrens)

5.3 Technische Erschließung

Entwässerung:

Im Baugebiet ist aufgrund der fehlenden Anschlußmöglichkeit an einen Regenwasserkanal keine Trennkanalisation vorgesehen.

Von einer Versickerung wird gemäß vorliegendem Baugrundgutachten aufgrund der oberflächennah anstehenden, schwach durchlässigen Lettenkeupersedimente, abgeraten.

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen ist das anfallende Niederschlagswasser über geeignete Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rigolen, Flachteiche) zurückzuhalten und gedrosselt der Kanalisation zuzuführen.

Der spezifische Gebietsabfluss vom Privatgrundstück darf 50 l/s*ha bei einer Jährlichkeit von $n=0,2$ nicht überschreiten.

Das Rückhaltevolumen ist nach DWA A117 zu bemessen. Das Rückhaltevolumen muss ständig vorgehalten werden.

Der Nachweis für die ausreichende Bemessung ist im Bauantrag vorzuweisen. Der Betrieb der Anlage muss jährlich dokumentiert und auf Nachfrage vorgelegt werden.

Eine Kombination der Retention mit einer Regenwassernutzung ist möglich, sofern das Retentionsvolumen ständig vorgehalten wird.

Sonstige Versorgungsinfrastruktur:

Das Neubaugebiet wird an die bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen im Bereich der öffentlichen Straßen angebunden.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) wird die geplante städtebauliche Nutzung des Areals bzw. die in der näheren Umgebung vorhandene Nutzung aufgenommen und für den Planungsraum fortgeschrieben.

Um Störungen der Wohnfunktion möglichst gering zu halten, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die nach § 4 (2) Nr. 2 der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten. Mit den Festsetzungen wird eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,3 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4 im Gegensatz zum angrenzenden Gebiet „Steinkirch II“ nicht voll ausgenutzt. Mit der Begrenzung der GRZ auf 0,3 wird nachbarschützenden Interessen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich der Gebäudeausdehnung geäußert wurden, entgegen gekommen.

Um mögliche, mit der Reduzierung verbundene Einschränkungen in Bezug auf die Grundstücksnutzung durch Nebenanlagen und befestigte Flächen auszuschließen, wird die „Regel-Überschreitungsmöglichkeit“ der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO

in der Form erweitert, dass „dauerhaft wasserdurchlässig befestigte Flächen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden“. So wird gleichzeitig eine eingriffsmindernde Maßnahme in Bezug auf den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch ein Höchstmaß (max. 1-geschossig) bestimmt, um einerseits dem umliegend bestehenden städtebaulichen Rahmen gerecht zu werden und gleichzeitig einen angemessenen Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung zu eröffnen (siehe hierzu auch Nr. 7.1 Höhe der baulichen Anlagen).

Städtebauliches Ziel ist die Planung eines Einfamilienhaus- Wohngebietes. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird daher auf max. zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt. Mehrfamilienhäuser und Bauträgerprojekte mit den zu erwartenden Begleiterscheinungen bspw. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens sind nicht Gegenstand des vorliegenden Plankonzeptes.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt und gleichzeitig ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung Rechnung getragen werden.

(siehe hierzu auch Erläuterungen unter Nr. 5.2)

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

s. Ziff. 5.2

6.5 Verkehrsflächen

s. Ziff. 5.1

6.6 Pflanzgebot Bäume

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Entlang der Planstraße A sind diese innerhalb der Vorgartenzone, zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, bei einem Mindestabstand zueinander von 10 m zu pflanzen. Zugunsten eines einheitlichen Straßenbildes wird als Straßenbäume einheitlich die Baumart „Acer Platanoides `Columnare` (Säulen-Ahorn) empfohlen.

Die Festsetzungen dienen der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und gewährleisten ein Mindestmaß an Durchgrünung im Bereich der Erschließungsstraße.

6.7 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten. Dies dient der Förderung eines städtebaulich ansprechenden

Ortsbildes, der Reduzierung des Regenwasserabflusses sowie der Schonung des Wasserhaushaltes.

6.8 Aufschüttungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt wie folgt:

Geländeneigung	Maximale Aufschüttung
0 % < 5 %	0,75 m
5 % < 10 %	1,50 m

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude und Grundstücksflächen sowie eine möglichst naturnahe Gestaltung erforderlicher Höhenversätze unterstützt werden.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Höhe der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in das vorhandene Gelände und die Umgebung unterstützt.

Die Festsetzungen ermöglichen grundsätzlich eine eingeschossige Bebauung, wobei abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse weitere Vollgeschosse zulässig sind, wenn es sich hier um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und wenn die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

Wie im angrenzenden Bebauungsplan Steinkirch II soll eine angemessene Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht werden, ohne dass dabei eine „echte“ Zweigeschossigkeit der Gebäude erreicht wird. Mit der Begrenzung der Traufhöhen auf 4,60 m wird diesbezüglich nachbarschützenden Belangen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich der Höhenentwicklung der Neubebauung geäußert wurden, Rechnung getragen. Die Begrenzung der Firsthöhen auf 9,0 m entspricht den Festsetzungen im angrenzenden Umfeld.

Um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände zu steuern wird die Gebäudehöhe mit Bezug zur erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes festgesetzt. Dadurch sollen übermäßige Überhöhungen der Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen vermieden werden.

7.2 Dachgestaltung

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Dachformen und Dachneigungen, und die Dachgestaltung wurden mit der Intention festgesetzt, dass sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld integriert und gleichzeitig wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter Bebauungen vermieden werden bzw. sich in einem verträglichen Rahmen bewegen. Gleichzeitig soll ein breiter Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht werden. (siehe hierzu auch Erläuterungen unter Nr. 5.2)

Mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung möglicher Dachaufbauten wurden hierzu Mindestanforderungen festgesetzt.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den regionstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf rote, braune, oder anthrazite bis schwarze Tönung kann über die Dächer ein prägender städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

7.3 Stellplatznachweis

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um dem hohen Pkw-Besatz gerecht zu werden und den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen.

7.4 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

s. Ziff. 5.3

7.5 Sonstige bauordnungsrechtliche Bestimmungen

Durch die getroffenen Regelungen zu Werbeanlagen und zu Standorten von Abfallbehältern sowie zu Abgrabungen soll ein qualitativvolles Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden.

Insgesamt geben die Festsetzungen einen Rahmen vor, der eine harmonische Einbindung in das Ortsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse unterstützt.

8 Flächenbilanz

Bestand:

- Gesamtfläche rd. 12.525 qm (100 %)
- Wohnbaugrundstücke Bestand: ca. 4.370 qm (34,9 %)
- bestehende öffentl. Verkehrsflächen: ca. 1.733 qm (13,8 %)
- vorgesehene Neubauflächen (Flst. Nrn. 1744 sowie 1744/1): ca. 6.422 qm (51,3 %)

Planung:

- Gesamtfläche rd. 12.525 qm (100 %)
- Wohnbaugrundstücke Bestand: ca. 4.370 qm (34,9 %)
- bestehende öffentl. Verkehrsflächen: ca. 1.733 qm (13,8 %)
- geplante (neue) öffentl. Verkehrsflächen: ca. 1.083 qm (8,6%)
- neue Baugrundstücksflächen: ca. 5.339 qm (42,6 %)

9 Bebauungsplanverfahren

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Informations-Möglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) erfolgten am 04.10.2014.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2014 bis 14.11.2014

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2014 bis 14.11.2014.

Nach dem Beteiligungsverfahren wurden die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans wie folgt geändert. Mit den Änderungen konnten Anwohnerinteressen in Bezug auf nachbarschützende Belange, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich der Höhenentwicklung bzw. der möglichen Ausdehnung der Neubebauung geäußert wurden, berücksichtigt werden.

Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse: Reduzierung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (von bisher zwei auf ein Vollgeschoss), in Verbindung mit der Reduzierung zulässigen Traufhöhe (von bisher max. 6,50 m auf 4,60 m). (Siehe hierzu Erläuterungen unter Nr. 6.2; 7.1).

Grundflächenzahl (GRZ): Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3 (siehe hierzu Erläuterungen unter Nr. 6.2).

Aufgrund der Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde dieser gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der betroffenen Behörden / TÖB werden erneut eingeholt.

Die eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit planungsrelevant, im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. im Rahmen der Abwägung durch den Gemeinderat behandelt. Eine Übersicht sämtlicher Stellungnahmen und über deren Berücksichtigung im B-Plan Verfahren enthält die Abwägungsvorlage zu diesem Bebauungsplanverfahren.

9.2 Verfahrensablauf

§ 13a BauGB - Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 02.07.2014
Ortsüblich bekannt gemacht am: 19.07.2014

§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB - Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit

Ortsüblich bekannt gemacht am: 04.10.2014

§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Dem Bebauungsplanentwurf wurde zugestimmt
und seine Offenlage beschlossen am: 02.07.2014
Ortsüblich bekannt gemacht am: 04.10.2014
Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 13.10.2014 – 14.11.2014
Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 13.10.2014
Bekanntmachung der erneuten Offenlage am: 12.05.2015
Die erneute Offenlage erfolgte in der Zeit vom: 21.05.2015 - 10.06.2015
Die Behörden wurden über die erneute Offenlage informiert
mit Schreiben vom: 20.05.2015

§ 10 BauGB, § 4 GemO - Satzung

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die

Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft

und abgewogen am: 23.09.2015

Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am: 23.09.2015

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)