



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Satzung-GR)
Gemeinde Römerstein
Gemarkung Böhringen
Bebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 4. Änderung“

Stand: 21.09.2017



1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unter Lau - Teil I“, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 3. Änderung“.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I", in Kraft getreten am 12.11.1992, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan "Unter Lau – Teil I, 3. Änderung", in Kraft getreten am 02.12.2010.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 4. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Zimmereibetriebes im bestehenden Gewerbegebiet Unter Lau zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhen an die heutigen Anforderungen für Gewerbegebiete angepasst und für die unterschiedlichen Dachformen vereinheitlicht werden.

Die Gekeler Holzbau GmbH & Co. KG, Eigentümer des Flurstücks 1678/4, plant den Neubau einer Zimmerei-Abbundhalle mit Verwaltungsgebäude. Die für die Abbundhalle benötigte Traufhöhe beträgt aufgrund der zu integrierenden Krananlage hier 8,85 m und die Firsthöhe 11,50 m.

Im Bebauungsplan ist für das Gewerbegebiet sowie eingeschränkte Gewerbegebiet bei Satteldächern eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 11,0 m ausgewiesen.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung soll nun im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I“ die maximalen Gebäudehöhen großzügiger gefasst und angepasst werden. Eine Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Außenbereich und bestehenden Wohngebieten soll hierbei einen harmonischen Übergang garantieren.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Anhebung der Traufhöhen bzw. Anhebung der maximalen Gebäudehöhen für die Dachformen Flachdach, Pultdach, Sheddach und Terrassendach, da die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,0 m, hier festgesetzt als Firsthöhe bei Satteldächern, nicht berührt wird. Zum Teil lassen sich im Bereich des Gewerbegebietes auch heute schon Gebäude mit einer höheren Gebäudehöhe finden, wie beispielsweise das Flachdachgebäude auf Flurstück 1669/4 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,20 m im direkten Umfeld zum geplanten Bauvorhaben der Firma Gekeler.

Auch wird mit der Erhöhung der Gebäudehöhen den geänderten Nutzungsanforderungen an Gewerbegebäude entgegengekommen. Hierdurch wird eine Abwanderung von bereits ortsansässigen Gewerbebetrieben in das Umland verhindert.



Ebenfalls im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird die Bezugshöhe für das Flurstück 1678/4 von 745,5 m ü.NN. um 0,5 m auf 746,0 m ü.NN. angehoben. Zu begründen ist dies mit der überdurchschnittlichen Tiefe des Grundstückes im Vergleich zu den übrigen Grundstücken entlang der Straße „Unter Lau“ und dem hier vorhandenen steigenden Geländeverlauf in Richtung Nordwesten. Eine Erhöhung der Bezugshöhe um 0,5 m auf 746,0 m ist in Anbetracht der angrenzenden festgelegten Bezugshöhen von 744,5 im Nordosten und 747,0 m im Südwesten noch in einem „harmonischen Mittel“ zwischen diesen.

Bei dem Flurstück 1682/1 wird die Bezugshöhe um 0,7 m von ehemals 749,5 m ü. NN auf 748,8 m herabgesetzt, da negative Auswirkungen durch die Traufhöhenenerhöhung in Form von erhöhter Verschattung auf die Mischgebietsbebauung entlang der Aglishardter Straße vermieden werden sollen.

Auch sollen im Zuge dieser Bebauungsplanänderung die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen überarbeitet und vereinfacht werden.

4. Vereinfachtes Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Er kann somit im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet.

5. Die Bebauungsplan-Änderungen

Stellung der baulichen Anlagen

Zur Ermöglichung von Flexibilität für die Bauherren wird aufgenommen, dass die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen nicht für Garagen und Nebenanlagen zulässig sind. Eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung für die Hauptgebäude um max. 10 Grad zu jeder Seite kann zugelassen werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind.

Hierbei handelt es sich um einen Schreibfehler im Bebauungsplan.

Die Festsetzung wird entsprechend korrigiert, dass Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Des Weiteren wird klargestellt, dass offene Stellplätze innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung entfällt, da eine Fassadenbegrünung im gesamten Baugebiet nicht umgesetzt wurde.

Nebenanlagen

Die Festsetzung zur Errichtung von Nebenanlagen wird vereinfacht. Da im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen bereits sehr großzügig ausgewiesen sind, wird auf die Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb



dieser verzichtet. Innerhalb des 20m-Streifens zur Bundesstraße wird aus Gründen der Anbaubeschränkungen gemäß Straßengesetz weiterhin festgehalten.

Fassadengestaltung

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung wird an die heute für Gewerbegebiete üblichen Vorschriften angepasst und entsprechend vereinfacht.

Einfriedungen

Auch die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen vereinfacht und vereinheitlicht werden. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt im MI 0,80 m und im GE sowie GEe 2,00 m.

Die maximale Höhe wird nun im MI auf 1,50 m analog der Musterfestsetzungen angepasst. An der maximalen Höhe der Einfriedungen im GE und GEe von 2,00 m wird jedoch auch weiterhin festgehalten, da die Änderung die Eigentümer nicht negativ beeinträchtigen soll.

Auf die Ausführung der Einfriedungen im GE und GEe als Maschendrahtzäune oder Knotengeflechte wird verzichtet, da im bestehenden Gewerbegebiet größtenteils andere Ausführungen errichtet worden sind.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I“ ist für das GE und GEe ein Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Flächen von 2,0 m festgesetzt. Aus heutiger Sicht ist dieser städtebaulich nicht mehr nachzuvollziehen. Der Abstand wird analog der üblichen Festsetzungen sowie der Festsetzungen in den Mustertexten auf 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche reduziert.

Gebäudehöhen

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I“ ist für das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet bei Satteldächern eine Traufhöhe von max. 6,0 m und eine Firsthöhe von 11,0 m zulässig. Bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 10° beträgt die maximale Traufhöhe 8,0 m und die maximale Firsthöhe 9,0 m. Bei den Dachformen Pultdach, Sheddach und Terrassendach ist eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet werden nun mittels der neu eingeführten GBH1 und GBH2 definiert.

GBH1 befindet sich hierbei im Innenbereich des Gewerbegebietes. Hier wird die Traufhöhe für Satteldächern von ursprünglich 6,0 m auf 8,5 m angehoben, um den gesteigerten Anforderungen von Gewerbebetrieben hinsichtlich der Gebäudeausnutzungen entgegenzukommen. Die hier festgesetzte maximale Firsthöhe von 11,0 m bleibt jedoch bestehen, sodass die maximal zulässige Höhe der Bebauung nicht berührt wird. Für die übrigen Dachformen Flachdach, Pultdach, Sheddach und Terrassendach werden die Festsetzungen vereinheitlicht. Anstatt der hier ursprünglich festgesetzten maximalen Traufhöhen und Firsthöhen soll nun für diese Dachformen eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m gelten.

GBH2 wird in den Bereichen festgesetzt, welche sich im äußeren Bereich des Gewerbegebietes befinden und an die freie Landschaft oder in Richtung der bestehenden Wohngebiete befinden. Die Gebäudehöhen sollen zur Schaffung eines harmonischen Übergangs im Gegensatz zum Innenbereich des



Gewerbegebietes nach Außen hin abnehmen. Für Satteldächer wird hier eine Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt. An der bestehenden maximalen Firsthöhe von 11,0 m wird auch hier weiterhin festgehalten. Für die übrigen Dachformen wird nun eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m eingeführt.

An den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe im Mischgebiet, wo ausschließlich die Dachform Satteldach ist, wird weiterhin festgehalten, da sich dies direkt angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet befinden. Die Traufhöhe beträgt hier 3,5 m und die Firsthöhe 8,5 m. Im Zuge der Anpassung an die neu eingeführten GBH wird dieser Bereich nun als „GBH3“ definiert.

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe im Bereich des Flurstücks 1678/4 beträgt 745,5 m. ü. NN. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird sie aufgrund des Grundstückszuschnittes und bestehenden Geländeverlaufs um 0,5 m auf 746,0 m angehoben.

Bei dem Flurstück 1682/1 wird die Bezugshöhe um 0,7 m von ehemals 749,5 m ü. NN auf 748,8 m herabgesetzt, da negative Auswirkungen durch die Traufhöhenenerhöhung in Form von erhöhter Verschattung auf die Mischgebietsbebauung entlang der Aglishardter Straße vermieden werden sollen.

Die hier noch festgesetzte Bezugshöhe von 749,5 m befindet sich deutlich über der Geländehöhe von ca. 748,0 m im Mittel. Durch die Herabsenkung der Bezugshöhe um 0,7 m wird ein Kompromiss gefunden zwischen der Ermöglichung der neuen Traufhöhenfestsetzung sowie der Vereinfachung der Festsetzungen und den Bedenken der Anwohner hinsichtlich einer möglichen Verschlechterung der Belichtung.

Dachneigungen der zulässigen Dachformen

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I“ ist für das Flachdach eine Dachneigung von 0 – 10° zulässig. Nach heutiger Definition ist jedoch bei einem Dach mit einer Neigung von 10° nicht mehr als Flachdach zu sprechen. Aufgrund dessen werden die Dachneigungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan klargestellt. Die Dachneigung für Flachdächer wird somit aufgehoben. Gleichzeitig wird für das Pultdach, welches bezüglich der Dachneigung nicht definiert ist, eine Dachneigung von 5 – 12° eingeführt.

Dachform – Erhöhung der Flachdachanteile und Dachterrassen

Durch den Wandel des architektonischen Anspruchs der Bauherren in den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass der bisher zulässige Flächenanteil für Dachterrassen mit 10 % im Bereich des Mischgebietes zu gering ist. Bedingt durch die durchschnittliche Reduzierung der Hausgrundflächen in den vergangenen Jahren und im Gegenzug, zur Erhöhung der Wohnqualität, die steigende Beliebtheit von Dachterrassen, steht diese Fesetzung im Widerspruch zu einander.

Aufgrund dieser Tatsache ist es geboten auf die geänderten Rahmenbedingungen zu reagieren und den Flächenanteil entsprechend auf 30% zu erhöhen.

Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet sind bereits Flachdächer zulässig.



Vereinheitlichung der Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden zusammengefasst und vereinheitlicht.

Dachaufbauten und –einschnitte werden nun nur noch bei Satteldächern und nicht wie ursprünglich auch bei Pult- und Terrassendächern möglich sein, da sich diese städtebaulich nicht ins Ortsbild einfügen und zudem im Bestand auch nicht realisiert worden sind.

Des Weiteren wird der Abstand vom Aufbau bzw. Einschnitt zum Ortgang von ursprünglich 2,00 m auf nun 1,50 m gelockert.

Um das Satteldach als Hauptdachform zu schützen und die Dominanz des Aufbaus bzw. Einschnittes einzuschränken wird nun eine maximale Ansichtsfläche der Gaube bzw. des Einschnittes von 1,60 m aufgenommen.

Dachdeckung - Photovoltaikanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen wird aufgenommen, dass Photovoltaikanlagen nur parallel zur Dachfläche bzw. bei Flachdächern auch aufgeständert mit einem Abstand von mind. 2,0 m zum Dachrand zulässig sind.

5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere wie auch innere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiches bleiben in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche der durch die Bebauungsplanänderungen betroffenen Bereiche bleiben in ihrer derzeitigen Lage und Dimension erhalten.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Grünkonzept im Ganzen wird somit nicht gefährdet, da keine Pflanzgebote, Pflanzbindungen oder Maßnahmenflächen durch die Änderung berührt werden.

6. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I" einschließlich seiner Änderungen bezieht.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um einen bereits bebauten Innenbereich. Der Gemeinde liegen keine Informationen über das Vorkommen streng geschützter Arten (Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie) vor. Eine Gefährdung von besonders geschützten Vogelarten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 21.09.2017

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 21.09.2017 zugrunde.

Römerstein, den _____

Matthias Winter, Bürgermeister