



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)

Gemeinde Römerstein

Gemarkung Zainingen

"Obere Gasse/Höllöcher – 2. Änderung"

Stand: 10.10.2019



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Obere Gasse/Höllöcher – 2. Änderung".

2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Obere Gasse/Höllöcher“ in Kraft getreten am 21.02.2013 zuletzt geändert durch den Bebauungsplan "Obere Gasse/Höllöcher – 1. Änderung", in Kraft getreten am 29.09.2016. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Obere Gasse/Höllöcher – 2. Änderung“ werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen als auch örtliche Bauvorschriften schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet, Mischgebiet, Fläche für Landwirtschaft und Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbebauungsplan „Obere Gasse/Höllöcher – 2. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Nebengebäuden auf dem Grundstück (Flurstück 62/1, 62/2, 62, 296/11 und Teilstück des Flurstück 63/2) nördlich der Ulmer Straße zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Flurstück (62/1) ein zu knapp bemessenes Baufenster vor. Geplant ist jedoch ein Baukörper, welcher minimal weiter in den südlichen Bereich des Grundstücks rein ragt, um eine adäquate Ausnutzung des Grundstückes zu erzielen.

Entsprechend dem Wunsch soll das bestehende Baufenster in südlicher Richtung minimal vergrößert sowie das Garagenfenster in östlicher Richtung erweitert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen gleichzeitig durch die Änderungen die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften vereinheitlicht werden.

In diesem Zusammenhang wurde von der Gemeinde bereits im Jahr 2002 ein Mustertext als Grundlage für die Bebauungspläne erarbeitet. Auf Grund der Erfahrungen in den vergangenen Jahren, durch gesetzliche Änderungen, Anregungen von Beteiligten und den Erfordernissen in der Praxis wurde es erforderlich die Mustertexte zu überarbeiten. Nach eingehenden Beratungen der Mustertexte wurden die Änderungen im Jahr 2010 in die Bebauungspläne integriert.

In einer Klausurtagung im März 2015 hat sich der Gemeinderat zusammen mit den jeweiligen Ortschaftsräten über weitere Vereinfachungen der Musterfestsetzungen in Bebauungsplänen befasst und folgende Leitsätze aufgestellt:



1. Wir tragen Verantwortung für die Baukultur weit über aktuelle Moden (und Energieerzeugungstechniken) hinaus.
2. Es gibt wenige Orte in der Region, in denen sich das Ortsbild in der Landschaft so erhalten hat wie in Römerstein. Das rote bis rotbraune Satteldach hat sich zum Alleinstellungsmerkmal, zur Marke entwickelt.
3. Für Römerstein prägend bleiben insbesondere
 - Das rote bis rotbraune Satteldach
 - Die zurückhaltende Farbgebung
4. Die Bautechnik verändert sich. Und auch das Schönheitsempfinden der Menschen. Daher müssen Regelungen von Zeit zu Zeit angepasst werden. Dies sollte ein Prozess der Evolution, nicht der Revolution sein.
5. Flachdachanteile an untergeordneten Bauteilen (Carports, Vordächer, Garagen und Dachgauben) werden heute i.d.R. nicht mehr als störend wahrgenommen.
6. Regelungen müssen anwendbar und baubar sein. In dieser Hinsicht sind Festlegungen zu speziellen Gaubenformen, zur Art der Scheunentorgestaltung, zur Art der Geländegestaltung, zur Gliederung der Fassade etc. sehr kritisch zu prüfen.

Nach diesen Leitsätzen, welche als Grundlage für die konkrete Überarbeitung der Mustertexte für Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften gelten soll, wurden neue Mustertexte entworfen, welche in der Gemeinderatssitzung am 15.10.2015 vorgestellt und beschlossen wurden.

Neben der Vereinfachung bzw. Konkretisierung der Festsetzungen wurden insbesondere folgende Sachverhalte geändert:

- Die Trauflänge ist auf mind. 2/3 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten und darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um 2,5 m überschritten werden (vorher: keine Festsetzung)
- Unter Hinweisen wurden Regelungen zum Denkmalschutz und Altlasten aufgenommen (vorher keine Regelung)
- Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind Mauern zur Böschungssicherung nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen (vorher: keine Festsetzung)
- Höhe der Aufschüttungen sind künftig max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig (vorher: Höhe der Aufschüttungen bis 1,20 m zulässig)
- Festsetzungen zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser wurden getroffen (vorher: keine Festsetzung über Prozentuale Wasserdurchlässigkeit der Beläge getroffen)
- Das Garagenfenster zum Baugebiet 12 wird in östlicher Richtung erweitert
- Die Höhe der Garagen und Nebengebäude sind künftig bis zu einer Traufhöhe von 3,0 m über dem bestehenden Gelände zulässig (vorher: Höhe der Garagen und Nebengebäude bis zu einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig)
- Das Baufenster (Flst.Nr. 62/1) wird minimal in südlicher Richtung erweitert um eine adäquate Ausnutzung des Grundstückes zu gewährleisten



Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Obere Gasse/Hölllöcher – 2. Änderung" sollen nun die Änderungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

4. **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Entsprechend der Erfordernis der Planaufstellung handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da der Erhalt und die Erneuerung der Bausubstanz sowie die punktuelle Nachverdichtung an die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und das Herstellen der städtebaulichen Ordnung gekoppelt sind (Maßnahmen der Innenentwicklung). Bebauungspläne der Innenentwicklung können gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5. **Die Bebauungsplan-Änderungen**

Gebäudehöhen – Traufhöhe

Zur Einhaltung Traufhöhe auf mind. 2/3 der jeweiligen Trauflänge sind im Bebauungsplan „Obere Gasse/Hölllöcher“ einschließlich seiner Änderung keine Festsetzungen vorhanden. Aus ortsgestalterischer Sicht sowie zur Vereinheitlichung der Bebauungspläne nach den Musterfestsetzungen werden jedoch Festsetzungen zur genauen Ausgestaltung als sinnvoll erachtet.

Die Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um max. 2,5 m überschritten werden.

Einfriedungen – Mauern zur Böschungssicherung

Im Bebauungsplan "Obere Gasse/Hölllöcher" einschließlich seiner Änderung sind keine Festsetzungen zu Mauern zur Böschungssicherung entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgeschrieben.

Zur Anpassung der örtlichen Bauvorschriften an die Musterfestsetzungen wird nun festgesetzt, dass mauern zur Böschungssicherung entlang von öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen werden.

Höhenlage des Geländes - Aufschüttungen

In dem von der Änderung betroffenen Bebauungsplan wird die Höhe der Aufschüttungen auf max. 1,20 m über dem natürlichen Gelände begrenzt.

Zur Anpassung der örtlichen Bauvorschriften an die Musterfestsetzungen wird die Höhe der Aufschüttungen auf 1,50 m über dem natürlichen Gelände angehoben.

Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser



Zur Anpassung der örtlichen Bauvorschriften an die Musterfestsetzungen wird aufgenommen, dass offene PKW-Stellplätze und private Zufahrts- und Wegeflächen mitdauerhaft wasserdurchlässigen Belägen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 30 % auszuführen sind oder im privaten Bereich in die grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern sind.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine adäquate Ausnutzung und eine ausreichende Anzahl an PKW- sowie Fahrradabstellplätzen des Grundstückes im Baugebiet 13 zu gewährleisten, wird das Garagenfenster in diesem Bereich erweitert. Auch wird die Höhe der Garagen und Nebengebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 2,75 m auf 3,0 m über dem bestehenden Gelände angehoben.

Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Realisierung des Mehrfamilienhauses wird das Baufenster entsprechend der Planung des Grundstückseigentümers angepasst und minimal in südlicher Richtung erweitert.

6. **Erschließung / Verkehrsanlagen**

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

7. **Überbaubare Grundstücksfläche**

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

8. **Grünordnerische Festsetzungen**

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

9. **Umweltbericht**

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften 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 lediglich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere Gasse/Höllöcher" einschließlich seiner Änderung bezieht.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um bereits bebaute Innenbereiche. 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 10.10.2019

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Römerstein, den _____

Matthias Winter, Bürgermeister