



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Erneuter Entwurf)
Gemeinde Römerstein
Gemarkung Böhringen
"Neuaufstellung Über Berg Höhe – 1. Änderung"

Stand: 08.06.2020



1. **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Neuaufstellung Über Berg Höhe – 1. Änderung".

2. **Vorbereitende Bauleitplanung und bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Über Berg Höhe - Neuaufstellung", in Kraft getreten am 14.11.2013. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neuaufstellung Über Berg Höhe – 1. 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 Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. **Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Bebauungsplanänderung sollen 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:

- Im WR3 wird die GBH auf 4,95 m und die Dachneigung auf 0° - 18° geändert (vorher: GBH 6,35 m und Dachneigung 0° - 30°)
- Flachdachanteile und Terrassen sind künftig bis zu 30 % der Gebäudegrundfläche zulässig (vorher: keine Flachdachanteile festgesetzt und 20 % der Gebäudegrundfläche als Dachterrassen zulässig)
- Bei Dachgauben und Dacheinschnitten sind zur Ortgang mindestens 1,5 m einzuhalten (vorher: keine Abstände festgesetzt)
- Bei Garagen und Nebenanlagen bis 3,5 m Höhe und 120 m³ umbauter Raum besteht die Freiheit der Dachform (vorher: keine Festsetzung).
- Quergiebel werden nur als untergeordnete Nebengiebel zugelassen. Ein Mindestabstand vom Hauptfirst von 0,8 m wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen (vorher: keine Regelungen)
- Aus ortsgestalterischen Gründen wird aufgenommen, dass Photovoltaikanlagen nur parallel zur Dachfläche zulässig sind (vorher: keine Festsetzung).
- Einfriedungen sind künftig durch eingewachsene Zäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig (vorher: Höhe der Einfriedungen bis 1,25 m zulässig).

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Neuaufstellung Über Berg Höhe – 1. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundfläche nicht verändert wurde. Durch das unveränderte fortbestehen dieser, ergibt sich keine Grundfläche welche die Schwellenwerte des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 überschreiten würde.



5. Die Bebauungsplan-Änderungen

Anpassung der GBH und Dachneigung

Im Bebauungsplan „Über Berg Höhe – Neuaufstellung“ wird die zulässige maximale GBH von 6,35 m auf die ursprünglich festgesetzten 4,95 m und die zulässige Dachneigung von 0° - 30° auf die ursprünglich festgesetzten 0° - 18° geändert.

Stellung der baulichen Anlagen – Abstand der Nebenfirste zum Hauptfirst

Zu untergeordneten Nebenfirsten als Zwerchgiebel oder Winkelbau sind im Bebauungsplan "Über Berg Höhe – Neuaufstellung" keine Festsetzungen vorhanden, was bedeutet, dass diese zulässig sind. Aus ortsgestalterischer Sicht sowie zur Vereinheitlichung der Bebauungspläne nach den Musterfestsetzungen werden jedoch Festsetzungen zur genauen Ausgestaltung als sinnvoll erachtet.

Neben der rechtwinkligen Ausgestaltung des Nebenfirstes zum Hauptfirst wird der Abstand von Haupt- zu Nebenfirst auf 0,8 m festgesetzt, um so die Unterordnung entsprechend festzusetzen.

Dachform – Zulässigkeit von Flachdachanteilen und Dachterrassen

Im Bebauungsplan "Über Berg Höhe – Neuaufstellung" sind im WR1 und WR4 keine Flachdachanteile und nur 20 % der Hausgrundfläche als Dachterrassen zulässig. Durch den Wandel des architektonischen Anspruchs der Bauherren in den vergangenen Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass der Wunsch nach Flächenanteilen bzw. Dachterrassen häufig besteht.

Aufgrund der Tatsache, dass Sie in einem Großteil der Bebauungspläne Römersteins bereits bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig waren bzw. durch die aktuelle Änderung der Bebauungspläne nach den Musterfestsetzungen auf max. 30 % erhöht werden, werden diese im Hinblick auf das Ortsbild nicht als störend angesehen.

Zur Angleichung an die Festsetzungen der Neubaugebietsbebauungspläne, zur Schaffung von architektonischem Spielraum für den Bauherren sowie zur Erhöhung der Wohnqualität soll nun die Zulässigkeit von Flachdachanteilen und Dachterrassen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es ist geboten, auf die geänderten Rahmenbedingungen zu reagieren und den Flächenanteil entsprechend auf 30 % festzusetzen.

Freiheit der Dachform für Garagen und Nebenanlagen bis 120 m³ umbauten Raum

Im Bebauungsplan "Über Berg Höhe – Neuaufstellung" ist als Dachform das Satteldach, Flachdach und Walmdach vorgeschrieben. Für Garagen sind neben diesem auch Flachdächer zulässig.

Zur Anpassung der örtlichen Bauvorschriften an die Musterfestsetzungen soll nun bei Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m mit einem umbauten Raum bis zu 120 m³ die Dachform frei wählbar sein. Aus ortsgestalterischer Sicht bestehen hier keine Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit dieser, da die Festsetzungen ausschließlich für Gebäude bis 120 m³ umbautem Raum gelten, was



beispielsweise das Ausmaß einer Standarddoppelgarage mit den nach der Landesbauordnung geforderten Fahrradstellplätzen umfasst.

Änderung des Abstands von Dachaufbauten- und einschnitte zum Ortgang

In dem von der Änderung betroffenen Bebauungsplan sind andere Abstände von Dachgauben / Dacheinschnitte zu First und Traufe festgesetzt. Um das für Römerstein typische Satteldach als Hauptdachform zu schützen und die Dominanz des Aufbaus bzw. Einschnittes einzuschränken, wird nun ein Mindestabstand von Dachaufbau und – einschnitt von 0,80 m zum First und zur Traufe festgesetzt. Des Weiteren wird der Abstand vom Aufbau bzw. Einschnitt zum Ortgang auf 1,50 m festgesetzt.

Dachdeckung – Photovoltaikanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen wird aufgenommen, dass Photovoltaikanlagen nur parallel zur Dachfläche zulässig sind.

Einfriedungen

Zur Anpassung des Bebauungsplans an die Musterfestsetzungen wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 1,50 m angepasst.

Die bestehenden Festsetzungen bezüglich Höhe der Aufschüttungen wurden angepasst, um keine wesentlichen Veränderungen des vorhandenen Geländes vorzunehmen.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans " Über Berg Höhe – Neuaufstellung werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

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 bleiben 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 beschleunigten Verfahren gem. § 13a 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 "Über Berg Höhe - Neuaufstellung" 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 08.06.2020

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