



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



## **Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)**

**Gemeinde Römerstein**

**Gemarkung Zainingen**

**"Obere Gasse/Höllöcher – 3. Änderung"**

Stand: 22.04.2021



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Obere Gasse/Hölllöcher – 3. Änderung".

## 2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Obere Gasse/Hölllöcher“ in Kraft getreten am 21.02.2013, geändert durch den Bebauungsplan "Obere Gasse/Hölllöcher – 1. Änderung", in Kraft getreten am 29.09.2016, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Obere Gasse/Hölllöcher – 2. Änderung“ in Kraft getreten am 30.01.2020. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Obere Gasse/Hölllöcher – 3. Änderung“ werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen als auch örtlichen Bauvorschriften, schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet, und Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach angepasst.

## 3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbebauungsplan „Obere Gasse/Hölllöcher – 3. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern mit Garagen sowie eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden auf den Grundstücken (Flurstück Nr. 37, 36/2, 63/4, 63/3 und Teile der Flurstück Nr. 58, 35/1, 63/2, 296/11, 296/10, 60/1) nördlich der Ulmer Straße zu ermöglichen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll des Weiteren das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 63/4 bezüglich der geplanten Abwasserkanalführung angepasst und verkleinert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Flurstück 63/2 ein zu knapp bemessenes Baufenster vor. Geplant ist jedoch ein Baukörper, welcher weiter in den nördlichen Bereich des Grundstücks rein ragt, um eine adäquate Ausnutzung des Grundstückes für die Unterbringung von Mehrfamilienhäusern zu erzielen.

Für die Flurstücke 37 und 36/2 sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine Fläche für Spielanlagen vor. Geplant ist an dieser Stelle ein Bauplatz für Einzel- und Doppelhäuser.

Das Flurstück 58 dient derzeit als Fläche für Ver- und Entsorgung. Der bestehende Spielplatz wird in südlicher Richtung auf Teile des Flurstück Nr. 58 verschoben und somit vergrößert. Durch die Verschiebung des Spielplatzes in südlicher Richtung erfolgt eine Gewinnung eines Bauplatzes in prädestinierter Lage und in diesem Zuge eine Nachverdichtung.

Entsprechend dem Wunsch des Bauherren wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die bestehenden Baufenster der Planung angepasst, der bestehende



Spielplatz versetzt, Leitungsrechte für die geplante Abwasserkanalführung sowie Garagenfenster und Tiefgaragen festgesetzt. Des Weiteren werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die GRZ geringfügig erhöht.

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.

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

- Die GRZ wird von 0,4 auf eine für das Mischgebiet zulässige GRZ von 0,6 geändert (vorher: GRZ: 0,4)
- 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)
- Im Bereich des MI 12 wird die Traufhöhe um 0,50 m von 6,50 m auf 7,0 m und die Firsthöhe um 0,75 m von 12,25 m auf 13,00 m erhöht (vorher: Traufhöhe: 6,50 m; Firsthöhe 12,25 m)
- Im Bereich des MI 12 wird die Bauweise von abweichender Bauweise auf offene Bauweise geändert (vorher: abweichende Bauweise a1)
- 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)
- Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs werden Garagenfenster für das WA ausgewiesen
- 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 (Teilflst.Nr. 63/2) wird in nördlicher Richtung erweitert um eine adäquate Ausnutzung des Grundstückes zu gewährleisten.
- Das Baufenster (Flst.Nr. 63/4) wird minimal im östlichen und westlichen Bereich bezüglich der Verlegung der Abwasserkanalleitung verkleinert.



- Die vorhandene Fläche für Spielflächen auf den Flurstücken Nr. 37 und 36/2 wird auf das Teilflurstück 58 verlegt.
- Auf den Flurstücken Nr. 37 und 36/2 wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Obere Gasse/Hölllöcher – 3. Änderung" sollen nun die Änderungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

#### 4. **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Entsprechend der Erfordernisse 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**

##### Art der Baulichen Nutzung

Zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern auf dem Flurstück Nr. 37 und 36/2 wird die Art der Baulichen Nutzung in diesem Bereich von Fläche für Spielanlagen geändert in Allgemeines Wohngebiet.

##### Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern werden im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Baufenster ausgewiesen. Entsprechend der Planung des Bauherren wird das vorhandene Baufenster auf dem Teilflurstück 63/2 vergrößert.

Das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 63/4 wird bezüglich der geplanten Abwasserkanalführung angepasst und verkleinert.

##### Maß der baulichen Nutzung - GRZ

Die Dichte der Bebauung auf den Flächen des Mischgebietes orientieren sich an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung entlang der Ulmer Straße. Um eine bessere Anpassung an das Mischgebiet zu gewährleisten wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf eine für das Mischgebiet (MI 5) zulässige GRZ von 0,6 geändert. Auf dem Flurstück Nr. 37 und 36/2 wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt.



### Gebäudehöhen – Trauf- und Firsthöhen

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.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen für das Teilflurstück Nr. 63/2 werden erhöht. Die maximal zulässige Traufhöhe wird von 6,50 m um 0,50 m auf 7,0 m und die zulässige Firsthöhe wird von 12,25 m um 0,75 m auf 13,00 m angehoben.

### Bauweise

Im Bereich des MI 12 wird die Bauweise von abweichender Bauweise (a1) in offene Bauweise (o) geändert.

### 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 mit dauerhaft 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, Tiefgaragen und Nebenanlagen



Um eine adäquate Ausnutzung und eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen des Grundstückes im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, werden in diesem Bereich, Garagenfenster ausgewiesen. 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.

Um den erhöhten Stellplatzbedarf für das geplante Mehrfamilienhaus auf dem Teilflurstück Nr. 63/2 aufnehmen zu können werden an dieser Stelle Tiefgaragen zugelassen.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Römerstein zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Erschließung der Flurstücke Nr. 63 und 63/1 ausgewiesen.

#### **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 beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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/Hölllöcher" 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 22.04.2021

**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