



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



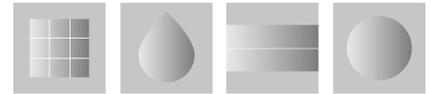
Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)

Gemeinde Römerstein

Gemarkung Zainingen

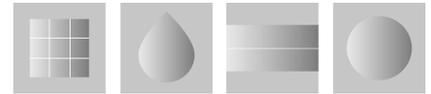
"Reibstall II"

Stand: 22.04.2021



INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
3.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4.	PLANUNG.....	4
4.1	Städtebauliches Konzept.....	4
4.2	Verkehrliche Erschließung.....	4
4.3	Grün und Freiraumplanung	5
5.	BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen.....	5
5.4	Höhe baulicher Anlagen	5
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	5
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	6
6.1	Fassadengestaltung	6
6.2	Dachform und Dachgestaltung	6
6.3	Einfriedungen	6
6.4	Photovoltaikanlagen.....	6
6.5	Ausgestaltung der unbebauten Flächen	6
6.6	Höhenlage des Geländes.....	6
7.	UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG	7
7.1	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	7
8.	KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG	7



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der am 20.02.1992 in Kraft getretene Bebauungsplan „Reibstall“ sieht innerhalb des Geltungsbereichs neun Schuppenfelder (Baufenster) mit jeweils zwei bis sechs Einheiten vor. Mittlerweile sind alle Felder bebaut.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird das Ziel verfolgt, dem großen örtlichen Bedarf an landwirtschaftlichen Geräteschuppen nachzukommen.

Hierbei sollen ergänzend und in direktem Anschluss an die bestehenden neun Schuppenfelder, bis zu fünf weitere Schuppenfelder angegliedert werden, da im Teilort Zainingen nach wie vor ein großer Bedarf an landwirtschaftlichen Geräteschuppen besteht. Insbesondere deshalb, da viele Interessenten nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht unter die Privilegierung gem. § 35 BauGB fallen. Es ist zu beobachten, dass die Zahl der Vollerwerbslandwirte sinkt und die Zahl derer, die ihre zum Teil ererbten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Nebenerwerb oder als Freizeitbeschäftigung bewirtschaften, steigt.

Gleichzeitig ändert sich das innerörtliche Bauverhalten. Innerörtliche Hofstellen, Scheunen und Schuppen werden zu Wohnzwecken umgenutzt oder weichen zugunsten von Wohnhäusern. Somit entsteht großer Platzbedarf für die Unterbringung der selbst bei kleineren Grundflächen erforderlichen Geräte.

Im Weiteren soll das Ziel verfolgt werden, die planungsrechtlich gesicherte SO-Fläche besser zu nutzen und in ihrer Bebauung maximal zu verdichten. So kann einer weiteren Flächeninanspruchnahme nachhaltig entgegengewirkt werden.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Reibstall II" werden die Ziele der Gemeindeentwicklung planungsrechtlich fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und befindet sich im Südosten des Ortsteils Zainingen der Gemeinde Römerstein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. Nr. 4742, 4745
- Im Osten durch die Flst. Nr. 4694, 4633
- Im Süden durch die Flst. Nr. 4633, 4745, 4746
- Im Westen durch die Flst. Nr. 4748

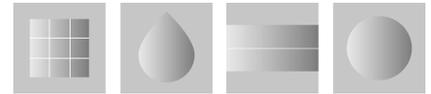
Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an offene Feldlage. Im Süden wird es begrenzt durch offene Feldlage und den Feldweg (Flst. Nr. 4745).

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche und Abstellfläche genutzt.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig als geplante



Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Schuppen aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Regionalplan Neckar-Alb ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen nach Z (3) zur Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Neckar-Alb von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. Nach Z (5) des Plansatzes 3.1.1 besteht für Schuppengebiete jedoch folgende Ausnahmeregelung.

- Außerhalb der regionalen Grünzüge (Vorranggebiet) können keine geeigneten Standorte gefunden werden.
- Die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude ist nicht möglich.
- Nachweis des Bedarfs für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zur Bewirtschaftung im Außenbereich.
- Nachweis, dass die Landbewirtschaftler jeweils wenigstens 1 ha Fläche im Außenbereich bewirtschaften.
- Nutzung der Schuppen nur für die Unterstellung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Maschinen.
- Landschaftsgerechte Ausführung möglichst in Ortsnähe.

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan weist fünf Felder für die Errichtung von Schuppen mit insgesamt 2 bis 6 Einheiten á 6,0 m Breite und einer Tiefe von max. 12 m aus.

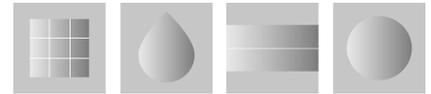
Die Ausrichtung der Felder erfolgt in dörflicher Struktur, eingebettet in den landschaftlichen Geländeverlauf. Zur Einbindung der Schuppenanlage in den Silhouetten bildenden Waldrand wurden entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung getroffen und so der harmonische Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Durch die Erweiterung der bestehenden Schuppenanlagen in nördlicher Richtung erfolgt eine abschließende Abrundung und Randbildung in Richtung der freien Landschaft.

Die äußere Erschließung erfolgt über die, an die Schuppenanlagen angrenzenden, bestehenden Feldwege (landwirtschaftliche Wege) Flst. Nr. 4745 und 4743. Die rückwärtige Erschließung der Schuppen erfolgt über die entstehende Hofffläche zwischen den entlang zum Feldweg angeordneten, bestehenden und geplanten Schuppen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Feldwege Flst. Nr. 4747 und 4743 gesichert.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Erschließung mit Strom und Wasser ist nicht vorgesehen.



4.3 Grün und Freiraumplanung

Zur Einfügung des Gebietes in die freie Landschaft werden differenzierte grünordnerische Festsetzungen getroffen. So sind im Plan Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgelegt.

Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen werden weit möglichst erhalten und durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt. So kann die geplante Schuppenanlage zur offenen Feldlage hin abgeschirmt und ein harmonischer Übergang sowie eine landschaftliche Einbindung geschaffen werden.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Schuppen für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Maschinen“ entspricht den Zielen und Zwecken der Planung. Die Lagerung von Erzeugnissen aus der Land- und Forstwirtschaft und die hierfür erforderlichen Maschinen und Werkzeuge sowie die der Holzlagerung und Holzaufbereitung dienenden Anlagen und Nutzungen werden zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die optimale Integration der Schuppen in die Landschaft werden Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) mit 4,5 m ermöglicht den Einbau eines ausreichend großen Sektionaltors und somit auch die Unterbringungen von größeren land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Maschinen im Schuppen.

Die festgesetzten Trauf- und Firshöhen beziehen sich auf die als Planeinschrieb festgelegten Bezugshöhen.

5.3 Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten.

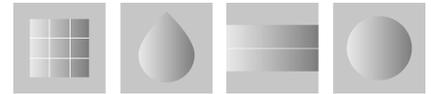
5.4 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Trauf- und Firshöhen festgelegt, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Die maximale Gebäudehöhe ist abgeleitet von der gewünschten städtebaulichen Struktur im Übergang zur freien Landschaft mit Sicherung der geplanten Nutzung.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Bäume und flächenhafte Festsetzungen zur Begrünung. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung und insbesondere eine Eingrünung und so ein harmonischer Übergang in die freie Feldlage gegeben.



6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Schuppen für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Maschinen werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen einem einheitlichen Erscheinungsbild und der Einbindung in die Landschaft.

6.1 Fassadengestaltung

Um den klassischen Typus von landwirtschaftlichen Schuppen wahren und eine harmonische Einbindung in die Landschaft gewährleisten zu können, sind Fassadenverkleidungen lediglich aus sägerauen Holzbrettern in Natur, oder in Brauntönen gestrichen, zulässig. Des Weiteren sind auch Metallfassaden zulässig. Tore sind als Flügel oder Schiebetüren sowie als Sektionaltore aus Holz, Kunststoff oder Metallausführung in Grau und Brauntönen zulässig.

6.2 Dachform und Dachgestaltung

Um den dörflichen Charakter und die klassische Form eines landwirtschaftlichen Schuppens zu wahren, wurde als verbindliche Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Die Zulässigkeit der Dachdeckung in lediglich rot bis rotbrauner Farbe, unterstreicht den Charakter ebenso wie der Ausschluss von Dachaufbauten und Einschnitten sowie Dachflächenfenstern.

Für die Nutzung von solarer Energie sind Solaranlagen auf den Dächern parallel zur Dachfläche zulässig.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus ortsgestalterischen Gründen und der Lage, angrenzend an den Außenbereich nur in Form von lebenden Einfriedungen zulässig.

6.4 Photovoltaikanlagen

Solaranlagen sind in ihrer Größe und dem Ort der Anbringung begrenzt, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren und der Gebäudekontur unterordnen sollen.

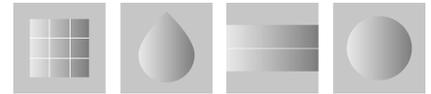
6.5 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Fläche soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze, Zugänge und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material als z.B. Schotterrasen herzustellen.

6.6 Höhenlage des Geländes

Das Gelände ist abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße (Feldweg) anzupassen. Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen ist hier die Angleichung an die Nachbargrundstücke in den Text aufgenommen.



7. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG

7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung zunächst nur die Planungskosten.

Anlage

- Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt

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 xy.xy.xyxy zugrunde.

Römerstein, den _____

Bürgermeister Matthias Winter