



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



## **Begründung zum Bebauungsplan (Satzung-GR)**

**Gemeinde Römerstein**

**Gemarkung Böhringen**

**Höhe – 4. Änderung**

**Stand: 24.03.2022**



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück Nr. 4370/10 (Bereich Breitensteinstraße/Teckstraße) im bestehenden Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhe“.

Die Größe der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup>.

## 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Höhe", zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Höhe - 3. Änderung“, in Kraft getreten am 29.09.2011.

## 3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbebauungsplan „Höhe – 4. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Carports mit Flachdach auf dem Grundstück 4370/10 an der Kreuzung Breitensteinstraße/Teckstraße zu schaffen.

Aufgrund der geringen Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im Wohngebiet soll die Bebauungsplanänderung die Errichtung von zusätzlichen privaten Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück ermöglichen. Für die Errichtung des Carports sollen die Festsetzungen für das Pflanzgebot für Einzelbäume und die Dachformen und Dachneigungen für Garagen geändert werden.

## 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die Nachverdichtung vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch sollen Abwanderungen ins Umland vermieden und eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. 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 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Höhe" einschließlich seiner Änderungen beziehen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

## 5. Die Bebauungsplan-Änderungen

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans "Höhe", in Kraft



getreten am 01.03.1979, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan "Höhe – 3. Änderung“, in Kraft getreten am 29.09.2011, werden wie folgt geändert:

Die Festsetzungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung von Garagen werden für den Planbereich geändert, sodass bei Garagen/Carports und Nebenanlagen bis 120 m<sup>3</sup> umbauten Raum und einer maximalen Höhe von 3,5 m keine Vorgaben bzgl. der Dachform und Dachneigung bestehen.

Durch die Errichtung des Carports auf dem Grundstück 4370/10 an der Grenze zur Breitensteinstraße wird das Pflanzgebot für Einzelbäume an dieser Stelle aufgehoben. Die Zufahrt des Carports erfolgt über die vorhandene Sackgasse. Entlang der Breitensteinstraße ist ein Zufahrtsverbot vorgesehen.

### 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 bleibt in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Es wird lediglich eine zusätzliche Fläche für die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen an der Grenze zur Breitensteinstraße geschaffen.

### 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Pflanzgebot für flächenhafte Bepflanzungen bleibt in seinem Umfang und an seinem Ort vollständig erhalten.

Aufgrund der Errichtung des Carports auf dem Grundstück 4370/10 an der Grenze zur Breitensteinstraße wird das Pflanzgebot für Einzelbäume an dieser Stelle aufgehoben.

## 6. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes 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 innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Höhe" 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.

## 7. Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden vom Antragsteller übernommen.



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den xy.xy.xyxy

**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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Matthias Winter, Bürgermeister