

**Gemarkung Böhringen  
Gemeinde Römerstein  
Landkreis Reutlingen**



**Römerstein**  
HEIMAT. ZUKUNFT. ERHOLUNG.

# **Bebauungsplan**

## **„Poststraße – Burgstraße, 2. Änderung“**

### **Begründung**

**Aufgestellt:**  
**Pfullingen, den 10.05.2023**

**citiplan GmbH**  
**Wörthstraße 93**  
**72793 Pfullingen**

# Bebauungsplan „Poststraße- Burgstraße, 2.Änderung“ Gemeinde Römerstein, Ortsteil Böhringen Landkreis Reutlingen

## Begründung

### 1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

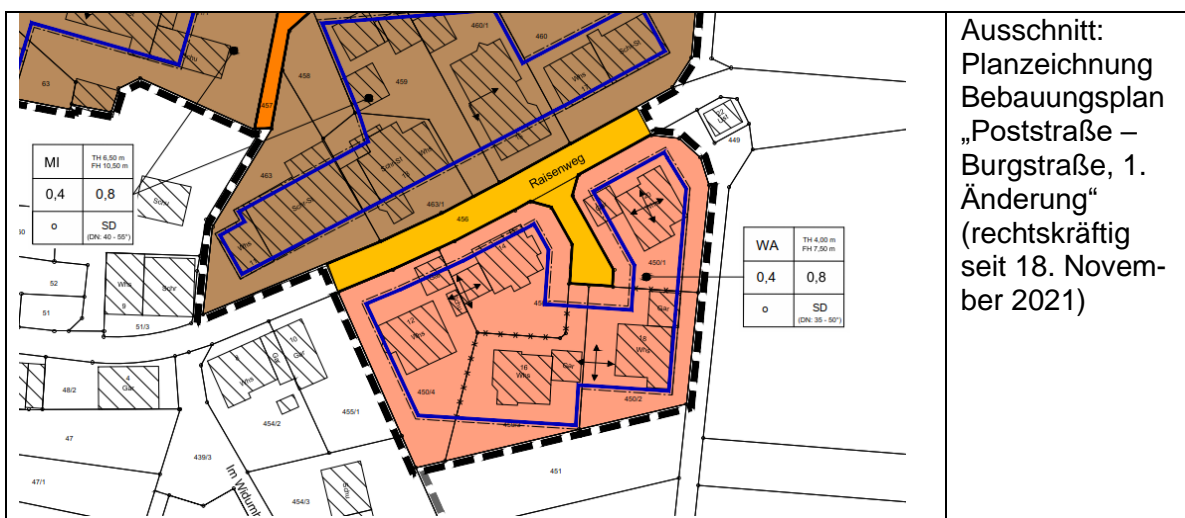
Im Jahr 2014 wurde die Gemeinde Römerstein mit einem Teil des Ortskerns von Böhringen in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Ziel ist die städtebauliche Aufwertung des Ortsteils durch private und öffentliche Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Es sollen unter anderem private Sanierungsmaßnahmen und Nachverdichtungen ermöglicht werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurde im Mai 2015 der Bebauungsplan „Poststraße – Burgstraße“ aufgestellt und im Juli 2016 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit den Festsetzungen sollten die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes klargestellt und gesichert werden. Dieser Bebauungsplan wurde 2021 insofern geändert, dass Teilbereiche aufgrund bestehender Geruchsbelastung nicht mehr als Mischgebiet (MI) sondern Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden mussten.

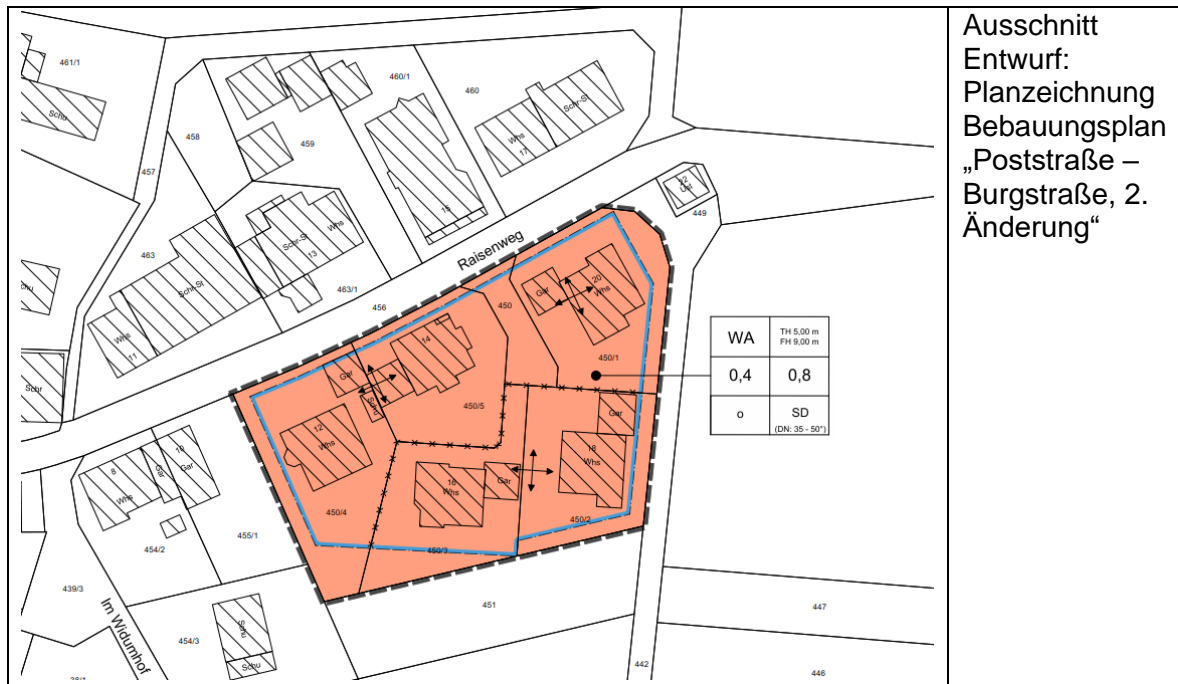
Mit dem Bebauungsplanverfahren zur 2.Änderung soll nun für eine Teilfläche des Bebauungsplans „Poststraße – Burgstraße, 1. Änderung“ die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch unter den Aspekten Nachverdichtung, Schaffung von neuem Wohnraum, Sicherung des Bestandes und energetischer Sanierung planungsrechtlich geschärft werden. Es sind hierzu Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung (Traufhöhe und Firsthöhe) sowie der Lage der Baugrenze notwendig. Darüber hinaus soll das private Flurstück (Flst. 450) nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden, da dieses Planungsziel nicht weiterverfolgt wird.

Zu Erreichung der Planungsziele ist es daher notwendig, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern.

### 2. Bestandsbeschreibung / Vorhabensbeschreibung



Ausschnitt:  
Planzeichnung  
Bebauungsplan  
„Poststraße –  
Burgstraße, 1.  
Änderung“  
(rechtskräftig  
seit 18. Novem-  
ber 2021)



Ausschnitt  
Entwurf:  
Planzeichnung  
Bebauungsplan  
„Poststraße –  
Burgstraße, 2.  
Änderung“

Die betroffenen Grundstücke sollen für eine mögliche kleinteilige Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigtem Wohnraum oder im Falle einer energetischen Sanierung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Durch die differenzierte Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) werden hierfür die notwendigen Voraussetzungen geschaffen.

Die Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet hat keine Auswirkungen auf die Eigenart des Gebiets, da die private Fläche nie als öffentliche Straßenfläche gewidmet wurde und dies zukünftig auch nicht vorgesehen ist.

#### Auflistung der Änderungen:

- Änderung öffentlich ausgewiesene Stichstraße in Allgemeines Wohngebiet (Flurstück 450)
- Änderung Verlauf der Baugrenze (seitlicher Grenzabstand Westen + Osten 2,50 m und im Norden 1,50 m, Süden keine Änderung)
- Erhöhung der Traufhöhe (alt: 4,00 m – neu: 5,00 m)
- Erhöhung der Firsthöhe (alt: 7,50 m – neu: 9,00 m)

### III. Beschreibung des Plangebietes

#### 1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Römerstein-Böhringen. Es wird im Norden durch den Raisenweg begrenzt. Im Süden und Westen erfolgt die Abgrenzung durch Bestandsbebauung, im Osten entlang der Abgrenzung zum Außenbereich.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.095 m<sup>2</sup> und ist durch die entsprechende Signatur in der Planzeichnung, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

- Norden: Flst. 456
- Osten: Flst. 442
- Süden: Flst. 451
- Westen: Flst. 455/1 und 454/3

## 3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die Hauptnutzung innerhalb des Plangebiets entspricht der Wohnnutzung.

## IV. Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsform allgemeines Wohngebiet definiert.

**Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig und im weitesten Sinne gebietsverträglich sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Mit den Festsetzungen soll eine dorfnaher Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße, nicht störende, wohnungsnaher gewerbliche Nutzung in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können.

Anlagen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der geringen Gebietsgröße, des bestehenden Ortscharakters nicht zulässig. Es soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierten Nutzungen ein zusätzlicher Fremdverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung hervorgerufen werden können.

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert oder neugefasst.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass eine Nachverdichtung der Bestandsgebäude oder beispielsweise eine energetische Sanierung gewährleistet werden können und dennoch die rückwärtigen Freibereiche geschützt werden. Um dies auch nach heutigen Baustandards durchführen zu können, wird die Traufhöhe um 1,00 m auf 5,00 m erhöht. Die Firsthöhen werden aus den gleichen Gründen um ebenfalls 1,50 m auf 9,00 m erhöht. Die Höhenlage der Gebäude wird anhand der Straßenachse ermittelt.

## **3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubare Fläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen wird im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht geändert oder neugefasst. Der Verlauf der Baugrenze wurde hingegen geändert und den anderen Änderungen (Rücknahme Verkehrsfläche) angepasst. In diesem Zuge wurden die Grenzabstände redaktionell korrigiert, so dass diese in Richtung Westen und Osten 2,50 m betragen. Um dem städtebaulichen Leitziel des Bebauungsplans „Poststraße – Burgstraße“ Rechnung zu tragen, wird der Abstand Baugrenze – öffentliche Verkehrsfläche reduziert und beträgt nun ca. 1,50 m. Dadurch können die Gebäude an die Straße gestellt werden, wodurch sich im rückwärtigen Bereich die ortstypischen, privaten Freibereiche entwickeln können.

## **4. Verkehrliche Erschließung**

Vom östlichen Straßenabschnitt des Raisenwegs zweigt eine befestigte Verkehrsfläche nach Süden ab und erschließt am Siedlungsrand zwei Grundstücke in zweiter Reihe. Diese Fläche ist privat. Entgegen den Festsetzungen im Bebauungsplan „Poststraße – Burgstraße“ ist die Planungsabsicht nicht, dass diese Fläche langfristig als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist. Dieses Flurstück wird daher nicht mehr als Verkehrsfläche, sondern privat als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke 450/2 und 450/3 erfolgt weiterhin über die private Gemeinschaftsfläche Flst. 450.

## **V. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung nicht geändert oder neugefasst. Daher gelten die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Poststraße – Burgstraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 18. November 2021) unverändert.

## VI. Planungsbeschreibung

### 1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Wohnbedürfnisse im allgemeinen Wohngebiet sind nicht nachteilig betroffen, da keine negativen Auswirkungen der geringen Nachverdichtung durch die differenzierte Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen zu erwarten sind. Im Gegenteil wird die Möglichkeit eröffnet neuen, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und dazu keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

### 2. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)

Das bisherige Ortsbild wird durch die geplante Änderung nachrangig beeinflusst, da es sich lediglich um nachverdichtende Möglichkeiten handelt. Das Gebiet wird somit im eigentlichen Plangedanken weiterentwickelt.

Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung sind nun zwei Vollgeschosse und ein gut nutzbares Dachgeschoss möglich, was einen zeitgemäßen Wohnraum schafft. Durch die Änderung der maximalen Trauf- und Firsthöhe soll gewährleistet werden, dass eine zeitgemäße Sanierung oder Neubau der Gebäude unter wirtschaftlichen, aber auch energetischen Gesichtspunkten realisierbar ist.

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

### 3. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Änderung der Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Anforderungen an gesunden Wohnverhältnisse in der direkten Umgebung nicht beeinträchtigt.

### 4. Belange des Umweltschutzes

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die Schwellenwerte hierzu nicht gegeben sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter gibt es nicht.

### 5. Durch die Bebauungsplanänderung offensichtlich nicht betroffene Belange

Immissionsschutz

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung

Belange der Wirtschaft

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge

Belange des Bildungswesens

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Sonstige Fachplanungen liegen für das Baugebiet nicht vor.

**6. Eingriffe in die Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch)**

Aufgrund von § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung auch das Thema Artenschutz zu beurteilen.

Durch die geplante Änderung ergeben sich gegenüber dem jetzigen Planungszustand keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Aufgestellt: Pfullingen, den 10.05.2023

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Römerstein, den .....

.....  
Bürgermeisterin Anja Sauer