

**Gemarkung Zainingen**

**Gemeinde Römerstein**

**Landkreis Reutlingen**



**Römerstein**

HEIMAT. ZUKUNFT. ERHOLUNG.

# **Einfacher Bebauungsplan „Breiter Weg“**

## **Begründung**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 10.04.2024**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## Einfacher Bebauungsplan „Breiter Weg“

### Gemeinde Römerstein, Gemarkung Zainingen Landkreis Reutlingen

#### Begründung

##### A. Grundlagen

###### 1. Ziele und Zwecke der Änderung der Baulinienfestlegung

Für das Gewand „Breiter Weg“ wurde 1958 ein Baulinienplan festgesetzt. Dadurch ist städtebauliche Entwicklung hinreichend geregelt. In Richtung der Bundesstraße 28 wird durch die Baulinie die Anbauverbotszone von 20 m sichergestellt. In Richtung Ulmer Straße wird durch die Baulinie die Ausnutzung der Baugrundstücke jedoch erheblich eingeschränkt – auch, da zwischen der Ulmer Straße, welche als Ortsdurchfahrt fungiert und dem Gebiet noch eine weitere parallel verlaufende Straße (ebenfalls Ulmer Straße) als Abstandspuffer liegt.

Durch die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Breiter Weg“ soll auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Nutzung mit Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätze möglich sein.

Zudem sollen untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude die Baugrenze in Zukunft überschreiten dürfen, was zu einer höheren Flexibilität in der Ausnutzung der Baugrundstücke führt.

Die Anbauverbotszonen in Richtung Bundesstraße 28 und Kreisstraße Ulmer Straße werden dabei beachtet.

Um die planungsrechtlichen Ziele des Baulinienplans auch in der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Breiter Weg“ hinreichend festsetzen zu können, wird die Baulinie als Baugrenze festgesetzt und damit überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche eindeutig festgelegt.

Zu Erreichung der Planungsziele ist es daher notwendig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) und als einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) aufzustellen.

###### 2. Verfahrensart

Zum Erreichen der genannten Ziele ist es erforderlich, die Baulinienfestlegung im Gewand „Breiter Weg“ zu überplanen. Die Neufassung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um eine städtebauliche Maßnahmen der Innenentwicklung handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB wird abgesehen.

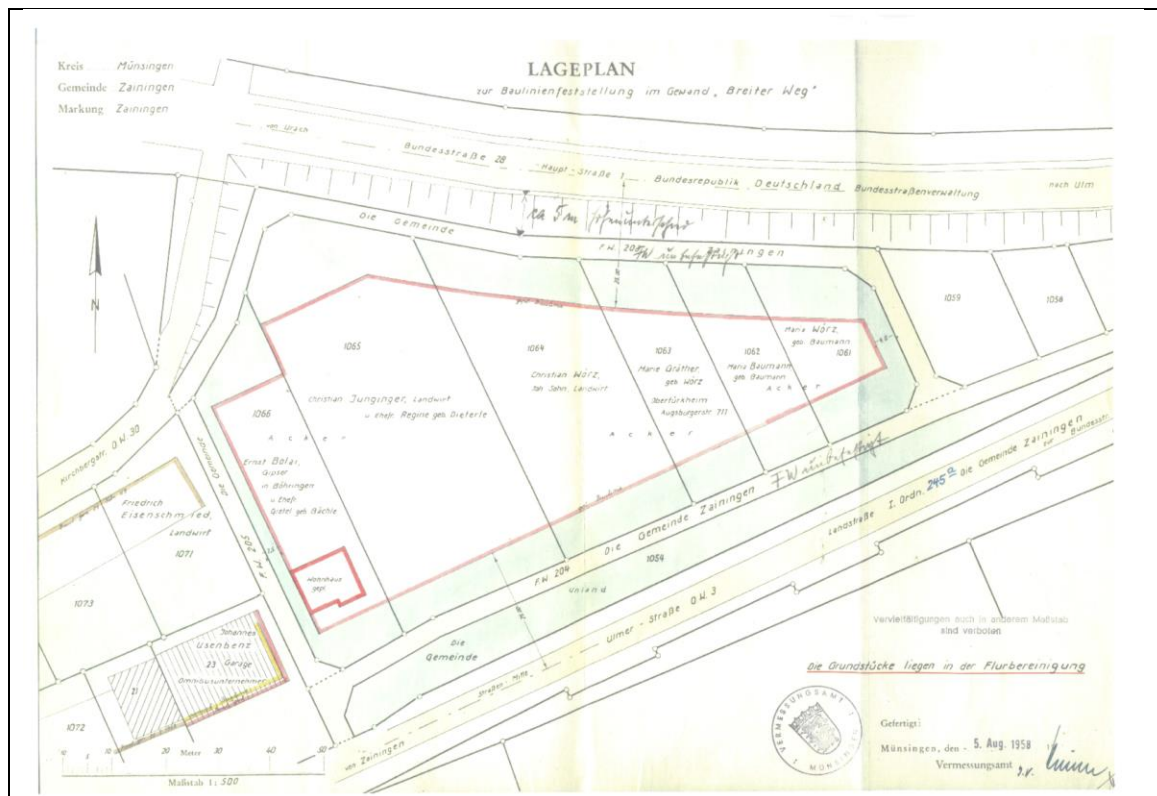
Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) entfallen.

Da die Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB nicht gegeben sind, wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt. Es werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

### 3. Bestandsbeschreibung

Für das Gewand „Breiter Weg“ liegt ein Baulinienplan vor, welcher vom Gemeinderat Zainingen am 19.2.1958 beschlossen wurde. Dieser regelt die überbaubaren Grundstücksflächen (durch umgrenzende Baulinie) als auch Bauverbotszonen (grüne Flächen).

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Breiter Weg“ werden die hier bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.



Baulinienfestlegung zwischen Bundesstraße 28 und der Ulmer Straße im Gewand „Breite Weg“

## B. Beschreibung des Plangebietes

### 1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Römerstein-Zainingen. Es wird im Norden durch das Flurstück 4451 und die Bundesstraße 28 begrenzt. Im Westen

erfolgt die Abgrenzung durch Bestandsbebauung, im Osten durch Grünflächen und im Süden durch die Ulmer Straße.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.564 m<sup>2</sup> und ist durch die entsprechende Signatur in der Planzeichnung, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt. Es umfasst folgende Flurstücke:  
1066, 1065/2, 1065/3, 1065/1, 1063/3, 1063/2, 1063/1, 1063, 1062, 4450 und teilweise 4452.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch das Flurstück 4451
Im Osten:	durch das Flurstück 4451
Im Westen:	durch das Flurstück 1069/1
Im Süden:	durch das Flurstück 4452

## 3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die Hauptnutzung innerhalb des Plangebiets entspricht der Wohnnutzung.

## C. Planinhalt

### 1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Um die bauliche Flexibilität und die Möglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung und Ergänzung von Wohnraum zu ermöglichen, darf die Baugrenze durch untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude und Nebenanlagen unterschritten, da durch die festgesetzte Baugrenze vorrangig eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit definierten Baufluchten angestrebt wird. Die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, darf nicht durch bauliche Anlagen belegt werden.

Die Baugrenze bildet die Baulinie des Baulinienplans Gewand „Breiter Weg“ in dessen Lage ab.

### 2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Es besteht die gesetzliche Regelung, dass Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz). Aus diesem Grund wird in diesem einfachen Bebauungsplan eine Anbauverbotsfläche zwischen Bundesstraße 28 und Baugrenze festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dies entspricht den Planungsgrundzügen des Baulinienplan im Gewand

„Breiter Weg“, bei dem die Baulinie bereits einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 28 einhält.

Des Weiteren verläuft die Kreisstraße „Ulmer Straße“ südlich des Plangebiets. Dieser Bereich der Ortsdurchfahrt ist Verknüpfungsbereich, weswegen auch hier ein Anbauverbot einzuhalten ist und Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden dürfen (§ 22 Straßengesetz). Deshalb wird in diesem einfachen Bebauungsplan eine Anbauverbotsfläche nördlich der Ulmer Straße festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**

Durch die Baulinie und Bauverbotszonen ist die Ausnutzung der Baugrundstücke erheblich beeinträchtigt. Gemäß Baulinienfestlegung war die Herstellung von überdachtem Parkraum lediglich innerhalb dieser zulässig und durfte sich nicht innerhalb der Bauverbotszone befinden.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Baugrenze bleiben die „Bauverbotszonen“ als nicht überbaubare Grundstücksflächen erhalten. Es soll allerdings die Möglichkeit geschaffen Parkraum herzustellen oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, um beispielsweise bei einer möglichen baulichen Nachverdichtung ausreichend Parkraum zur Verfügung stellen zu können oder auch den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich auch außer der Baugrenze (überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig sind – unter Beachtung der Anbauverbotszone, welche von Bebauung jeglicher Art freizuhalten ist.

Die Herstellung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist, wie gemäß Baulinienplan auch, innerhalb der Baugrenze weiterhin zulässig.

## **D. Örtliche Bauvorschriften**

Es werden keine örtlichen Bauvorschriften erlassen.

## **E. Planungsbeschreibung**

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

Die Wohnbedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen, da keine negativen Auswirkungen durch die Möglichkeit zur Herstellung von Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu erwarten sind.

### **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 mögliche Herstellung von privaten Parkierungsmöglichkeiten handelt. Das Gebiet wird somit im eigentlichen Plangedanken weiterentwickelt.

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

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

Das Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert, wodurch die Anforderungen an gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

**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 10.04.2024

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Römerstein, den .....

.....  
Bürgermeisterin Anja Sauer