

Begründung

zum

Bebauungsplan "OBERE HALLERSGÄRTEN - GRUNDÄCKER - ÄNDERUNG"

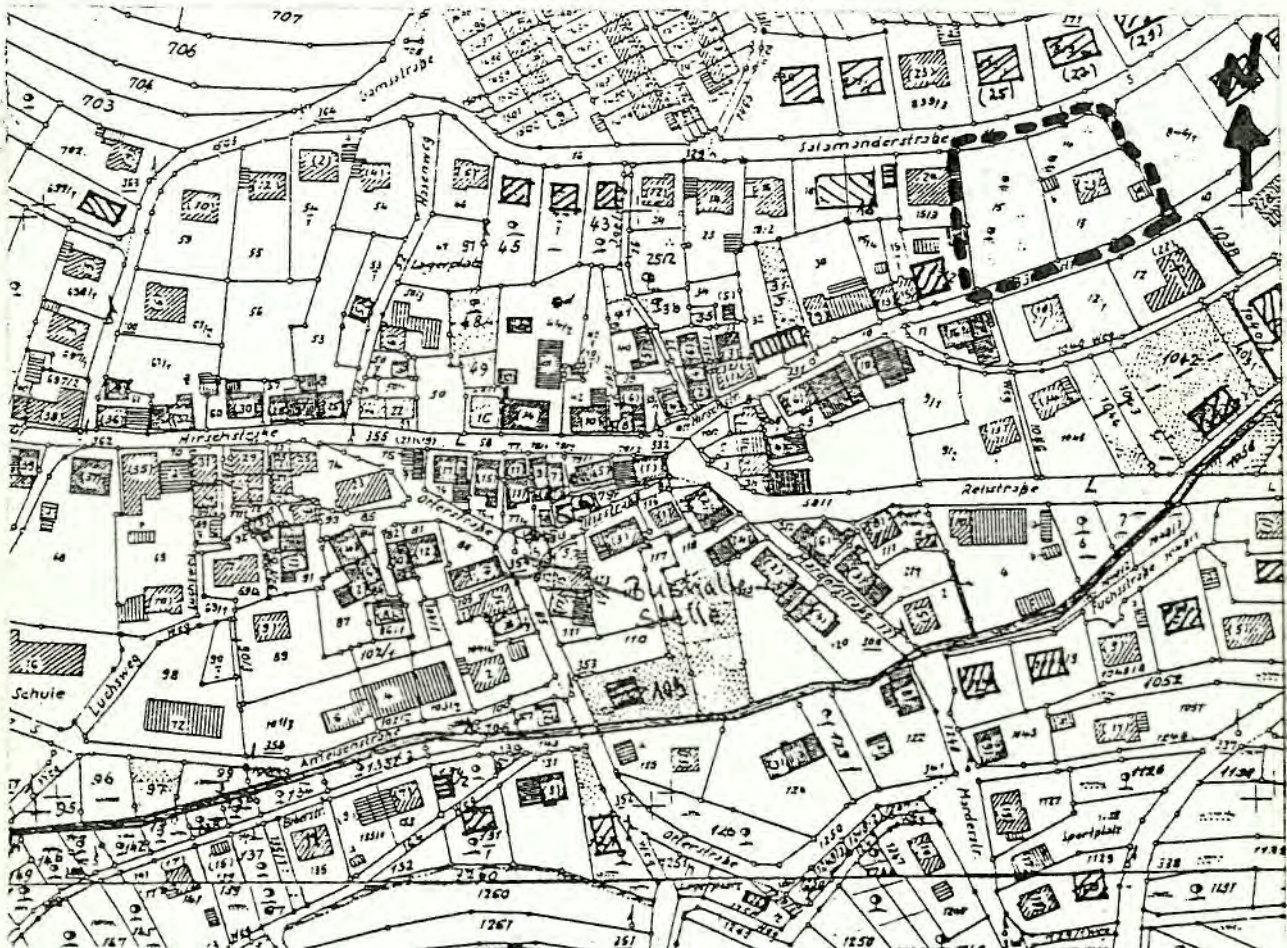
in Höblinswart

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Höblinswart. Es schließt an den alten Ortskern, der westlich und südlich liegt, an. Im Osten und Norden liegen Neubaugebiete. Das Gelände steigt von der Bärenstraße zur Salamanderstraße an. An der Bärenstraße ist eine ca. 2,50 m hohe Böschung vorhanden. Im nachfolgenden Flurkartenausschnitt ist der Planbereich mit einer schwarzen unterbrochenen Linie umfaßt.



1.2 Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke der Gemarkung HÖBlinswart:

Flst. 13 (Salamanderstr. 30), Flst. 14 und Flst. 15.

1.3 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2531 qm. Diese Fläche ist insgesamt als Wohnbaufläche festgesetzt. Verkehrsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

1.4 Bebauung

Im Plangebiet ist das Flst. 13 bebaut mit dem Wohngebäude Salamanderstr. 30 sowie einer Garage und einem Schuppen. Auf dem Flst. 14 sind zwei landwirtschaftliche Schuppen und auf dem Flst. 15 ein landwirtschaftlicher Schuppen vorhanden. Die Flst. 14 und 15 wurden bis vor einigen Jahren landwirtschaftlich (Haus- und Hühnergarten) genutzt. Sie bildeten eine wirtschaftliche Einheit mit dem Gebäude Bärenstr. 16.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Berglen gehört zur Region Stuttgart. Nach dem Regionalplan vom 29.11.1989 ist Berglen dem Nahbereich Winnenden (Unterzentrum) als Gemeinde mit Eigententwicklung zugeordnet. Berglen ist ein selbständiger Verwaltungsraum in der Randzone um den Verdichtungsraum.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist in dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 1990 - 2000 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 10.04.1992 genehmigt und ist seit 30.04.1992 wirksam.

2.3 Bebauungspläne

Der Planbereich ist in dem seit 16.12.1971 rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplan "Obere Hallersgärten - Grundäcker" als Wohnbaufläche festgesetzt. Es handelt sich um "Allgemeines Wohngebiet (WA)". Dabei ist das Flst. 14 ganz und der südliche Teil von Flst. 15 als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Der südliche Teil von Flst. 15 schließt im Westen und Süden an den nicht überplanten Innenbereich an. Östlich und teilweise nördlich des Geltungsbereichs ist "Mischgebiet (MI)" festgesetzt. Nordwestlich von Flst. 15 besteht ein "Allgemeines Wohngebiet".

3. Planungsanlaß

Der rechtsverbindliche, qualifizierte Bebauungsplan "Obere Hallersgärten - Grundäcker" weist im Bereich der Flst. 13, 14 und 15 zuviel nicht überbaubare Grundstücksfläche aus. Vor allem auf dem Flst. 15 ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan eine weitere Baumöglichkeit im südlichen Teil gegeben. Durch den jetzigen Plan soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Dies wäre auch auf den Flst. 13 und 14 möglich, wenn das ca. 25 Jahre alte Wohnhaus Salamanderstr. 30 auf dem Flst. 13 weiter südlich errichtet worden wäre. Die Festsetzung von zwei Bauflächen hätte starke Eingriffe für das Gebäude bedeutet. Die Festsetzung von nur einem Baufenster über beide Grundstücke birgt die Gefahr, daß evtl. zu massiert bebaut würde und dadurch der Charakter des Gebiets verloren geht.

4. Städtebauliches Leitbild

Hier wurde darauf geachtet, daß die Gebäude sowohl zu dem unmittelbar nördlich der Bärenstraße liegenden alten Ortsgebiet als auch zur südlich der Salamanderstraße und östlich des Plangebiets liegenden neueren Bebauung passen. Die Gebäudehöhe und die Dachneigung wurden deshalb an den Bestand angeglichen. Auf dem Flst. 14 wurde deshalb kein Baufenster für ein Wohnhaus, sondern nur für eine Garage festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, daß hier der Übergang von der 2-zeiligen Bebauung an der Bären- und Salamanderstraße zur 1-zeiligen Bebauung im östlichen Bereich vorgenommen wird, zumal die Grundstücke hier auch nicht mehr so tief sind wie im westlichen Bereich.

5. Grünordnungsplanung

Eine Grünordnungsplanung wird für nicht erforderlich angesehen, da es sich um ein kleines Plangebiet handelt und deshalb Grünordnungsmaßnahmen isoliert verwirklicht werden müssten, da im angrenzenden bebauten Bereich ebenfalls keine Grünordnungsplanung vorhanden ist. Die Festsetzung einer Pflanzbindung ist ebenfalls nicht erforderlich, da es keine erhaltenswerten Pflanzungen im Plangebiet gibt.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Die überplante Fläche liegt in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Ein Naturdenkmal oder ein Biotop wird ebenfalls nicht berührt.

7. Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, auch wenn die südlich des Plangebiets stehenden Gebäude Bärenstr. 16 (gestelztes Quereinhaus) und Bärenstr. 18 (Pfarrhaus) in der Entwurfsliste der Kulturdenkmale (Liste A: Baudenkmale) vom November 1978 enthalten sind. Im übrigen wird im Abschnitt C "Hinweise" unter Nr. 1 auf das Verfahren hingewiesen, wenn bisher unbekannte Funde beim Vollzug dieser Planung entdeckt werden.

8. Grundwasserverhältnisse

Bei der Bebauung des gesamten Bereichs nördlich der Bärenstraße wurde kein Grundwasser angetroffen. Aus diesem Grund wird auch auf ein hydrogeologisches Gutachten verzichtet. Im Textteil wird unter Abschnitt C "Hinweise" unter Nr. 2.1 bis 2.3 auf das Verfahren hingewiesen, wenn beim Vollzug der Planung doch Grundwasser erschlossen wird.

9. Bodenschutz

Die Höhenlage der Gebäude wurde so festgesetzt, daß etwa die Hälfte des Untergeschosses beim geplanten Gebäude Bärenstr. 19 als Aushub anfällt. Hinzu kommt noch der Zufahrtsbereich bei der Garage. Der Großteil des Aushubs ist auf diesem Grundstück nicht unterzubringen. Lediglich ein geringer Teil kann zur Erdüberdeckung der Garage verwendet werden. Beim geplanten Gebäude Salaman-derstr. 26 fällt nur sehr wenig Aushub an. Dieser kann ohne Probleme auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Sinnvoll wäre eine gleichzeitige Bebauung auf dem Flst. 15, weil dann ein großer Teil des Aushubs vom südlichen Teil auf dem nördlichen Baugrundstück untergebracht werden kann. Falls dies nicht der Fall ist, kann der Restaushub im gemeindeeigenen Sandsteinbruch in HöBlinswart eingebaut werden. Hier ist die Abbaufäche wieder zu rekultivieren und mit Wald zu bepflanzen.

10. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise

Der rechtsverbindliche, qualifizierte Bebauungsplan "Obere Hallersgärten - Grundäcker" hat für den neu zu überplanenden Bereich "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der vorhandenen Umgebungsbebauung im Westen des Plangebiets. Aus diesem Grund setzt auch der jetzige Bebauungsplan die selbe Art der baulichen Nutzung fest. Dies ist auch im Hinblick auf das nordöstlich angrenzende "Mischgebiet (MI)" gem. § 6 BauNVO richtig. Ein "Reines Wohngebiet (WR)" ist deshalb nicht möglich. Über Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO soll nach Auffassung des Gemeinderats ggf. im Einzelfall beraten werden. Ein genereller Ausschluß von Nutzungen ist deshalb nicht vorgesehen.

Auch beim Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO) wird die neue Planung dem noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan angeglichen. Lediglich die Geschößflächenzahl (GFZ) wird von 0,8 auf 0,7 vermindert.

Für alle Grundstücke gilt eine zweigeschossige Bebauung. Dabei ist im nördlichen Teil ein zweites Vollgeschoß im UG möglich. Im DG kann durch die flache Dachneigung kein Vollgeschoß entstehen. Im südlichen Teil ist es umgekehrt. Hier wird das UG nahezu vollständig im Gelände liegen, während das DG durch die steile Dachneigung in Verbindung mit evtl. Dachaufbauten zu einem Vollgeschoß ausbaufähig ist. Die Festsetzungen sind jedoch nicht zwingend, so daß auch Gebäude mit nur einem Vollgeschoß errichtet werden können.

Bei der Bauweise ist offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Dabei soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im Sinne der offenen Bauweise möglich sein. Reihenhäuser bzw. Hausgruppen fügen sich nicht in das bestehende Ortsbild und den alten Ortskern ein. Doppelhäuser sollen deshalb zugelassen werden, weil die Baukörper bei Einzel- und Doppelhäusern kaum unterschiedlich sind. Lediglich bei der Zahl der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen kann es Unterschiede geben. Für das Ortsbild wirkt sich dies jedoch nicht nachteilig aus.

Die abweichende Bauweise ist auf allen Grundstücken im Geltungsbereich, ausgenommen Flst. 15, festgesetzt. Sie ist notwendig, weil die Garagen mit Satteldach zu errichten sind und deshalb bei Grenzgaragen die Höhenbegrenzungen der LBO nicht einzuhalten sind. Damit die Garagen jedoch noch als Nebengebäude zu erkennen sind, wird die Traufhöhe begrenzt auf 3,00 m, bezogen auf die EFH des Wohnhauses. Beim Flst. 15 ist aus topografischen Gründen jedoch nur eine erdüberdeckte Flachdachgarage möglich.

Die Firstrichtungen der Gebäude sind jeweils parallel zur Bären- bzw. Salamanderstraße festgesetzt, da es sich um eine von Norden nach Süden abfallende Hanglage handelt. Eine giebelseitige Stellung der Gebäude zu den Straßen ist nicht möglich, da sonst die Gebäude bergseitig zu weit ins Gelände kommen und u.U. die Traufe auf dem Gelände liegen würde.

Balkone und andere unbedeutenden Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen, Erker, Vordächer u.ä.) dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m überschreiten. Diese Festsetzung bedeutet eine Vereinfachung bei der Behandlung der einzelnen Bauanträge, ohne daß dadurch die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt werden.

Bei den Garagen werden besondere Baufenster festgesetzt. Allerdings können die Garagen auch in das Hauptgebäude eingeplant werden. Die Baufenster für die Garagen wurden jeweils mit einem Abstand von mindestens 5,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt, da es sich bei der Bären- und Salamanderstraße um HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN handelt und deshalb ein Stauraum vor den Garagen vorteilhaft ist.

Auch im Hinblick auf die Reinigung der Fahrzeuge sollte ein Stauraum vor der Garage vorhanden sein, da dies sonst unzulässigerweise im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgenommen wird. Hinzu kommt, daß die Stauraumfläche als Parkfläche (z.B. für Besucher) oder aber als nicht nachzuweisende Stellplatzfläche verwendet werden kann.

Eine Festsetzung über erforderliche Stellplätze wird nicht getroffen. Diese können deshalb auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden.

Bei der Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wurden die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) auf der Grundlage von Geländeprofilen als Bezugshöhen festgesetzt. Bezogen auf diese EFH ist eine max. Traufhöhe (TH) von 3,70 m zulässig. Dies bedeutet, daß von der im Bebauungsplan beim jeweiligen Gebäude angegebenen EFH nach oben oder unten abgewichen werden kann. Allerdings darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) nicht höher liegen wie 3,70 m über der im Bebauungsplan angegebenen EFH.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen als Gebäude nicht zugelassen werden. Bei der gegebenen Topografie sind Nebenanlagen wie z.B. Geräte- oder Holzlagerhütten schwierig unterzubringen. Für Geräteräume bieten sich die Garagen an, die im nördlichen Bereich mit einem UG versehen werden können. Im südlichen Bereich können die Garagen mit 9,00 m Länge errichtet werden, so daß auch hier die Möglichkeit der Unterbringung von Gartengeräten o.ä. möglich ist, ohne daß das Gesamtbild der Bebauung gestört wird.

An der Westgrenze des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Abwasserkanal der Gemeinde von der Salamander- zur Bärenstraße. Dieser Kanal wird durch ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet. Er ist zusätzlich durch eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit gesichert.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich in erster Linie um Gestaltungsvorschriften. Insgesamt wird darauf geachtet, daß sich die Gebäude auf den überplanten Grundstücken gut in das vorhandene Ortsbild einfügen. Dies beginnt bei der Gebäudehöhe. Hier wurde eine Begrenzung durch die Festsetzung der Traufhöhe, bezogen auf die im Plan angegebene EFH, vorgenommen. Die zulässige Traufhöhe von 3,70 m ist auf die umgebende Bebauung und das vorhandene Gelände abgestimmt. Dabei wird die heute notwendige Dachisolierung berücksichtigt.

Bei der Dachform wird das in Berglen durchweg vorhandene Satteldach gewählt. Flachdächer sind lediglich bei den Garagen oder kleineren Anbauten üblich. Auch Walmdächer sind nur mit wenigen Ausnahmen im Gemeindegebiet vorhanden.

Bei der Dachneigung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Im nördlichen Teil wird die Dachneigung an die westliche, an der Salamanderstraße vorhandene Bebauung angeglichen, während im südlichen Teil die Dachneigung vermittelt wird zwischen der vorhandenen Bebauung im nicht überplanten Innenbereich im Westen bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Obere Hallersgärten - Grundacker I" im Osten.

Aus diesem Grund wird auch beim Gebäude Salamanderstr. 30 die Dachneigung auf 28 - 35° festgesetzt. Dies ermöglicht dort einen besseren Ausbau des DG, da z.Zt. eine Dachneigung von 28° vorhanden ist. Gleichzeitig kann der derzeitige Bestand erhalten bleiben. Durch diese unterschiedlichen Dachneigungen wird ein harmonischer Übergang innerhalb des Plangebiets und zur angrenzenden bestehenden Bebauung erreicht.

Bei den Garagen wird im nördlichen Bereich ebenfalls Satteldach als Dachform festgesetzt. Da die Garagenbaufenster unmittelbar angrenzend an das Baufenster auf Flst. 15 festgesetzt sind, wird die Dachneigung der Dachneigung des Wohnhauses angepaßt. Im südlichen Teil muß die Garage in das Gelände eingegraben werden. Aus diesem Grund bietet sich ein erdüberdecktes Flachdach an. Ein Satteldach bzw. Pult- oder Schleppdach ist nicht möglich, weil die Traufe der geneigten Dächer auf dem Gelände aufstehen würde oder aber das Gelände zu stark abgegraben werden müsste. Dies wäre dann allerdings ein Widerspruch bzgl. des Bodenschutzes.

Sollten die Abstandsvorschriften der LBO bei den Garagen nicht eingehalten werden können, weil durch die Größe der Garage und die Dachneigung die mittlere Höhe von 3,00 m bzw. die max. Höhe von 4,00 m überschritten wird, soll trotzdem die Festsetzung des Bebauungsplanes Vorrang haben.

Bei der Fassadengestaltung und Dachdeckung wird Rücksicht genommen auf die bestehende Bebauung und die Landschaft. Es hat sich gezeigt, daß zu dunkle bzw. zu helle Fassaden oder dunkle Dacheindeckungen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind auch trauf- und giebelseitige Dachüberstände vorgeschrieben. Durch diese Festsetzung wird erreicht, daß die Gebäude nicht zu massiert wirken. Außerdem dienen Dachüberstände auch dem Schutz der Gebäude. Unter dem Gesichtspunkt, die Dachgeschosse so gut wie möglich als Wohnraum nutzen zu können, werden Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Sattelgaupen zugelassen. Diese beiden Formen sind typisch für die gesamte Gemeinde Berglen. Damit die Verhältnismäßigkeit zum Dach gewahrt bleibt, ist ein Abstand mit den Gaupen zu den Giebelwänden mit 2,00 m und zum First mit 1,50 m einzuhalten. Außerdem dürfen sie insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge des Daches überschreiten. Bei den Dacheinschnitten gilt die selbe Festsetzung. Allerdings dürfen diese nur insgesamt 1/3 der Trauflänge des Daches in Anspruch nehmen. Durch die Dacheinschnitte wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, sondern verkleinert.

Bei den Dachgaupen wird davon ausgegangen, daß zwischen Traufe des Hauptdaches und der Gaupenfrontseite mindestens zwei Ziegelreihen vorhanden sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, weil sonst zu starke Eingriffe in das bestehende Gelände zu befürchten sind. Da die Gebäude jedoch nicht immer so geplant werden können, damit diese Festsetzungen eingehalten wird, sind in bestimmten Fällen (z.B. bei Außentüren im UG) Ausnahmen möglich. Die Bauherren müssen hierzu amtliche Geländeschnitte, in denen das bestehende und geplante Gelände dargestellt ist, in 2-facher Fertigung vorlegen. Eine Fertigung ist jeweils für die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Waiblingen und das Bürgermeisteramt bestimmt.

Die Festsetzung über Einfriedigungen soll den Eigentümern die Möglichkeit geben, ihr Grundstück zu sichern. Dies wird vor allem auch dort notwendig sein, wo Kleinkinder vorhanden sind. Die Einfriedigungen sollen jedoch nicht zu hoch werden. Aus diesem Grund ist eine Höhenbegrenzung von 1,00 m über Straßenniveau festgesetzt worden: Die Art der Ausführung richtet sich nach den bisher in der Gemeinde überwiegend vorhandenen Einfriedigungen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m dient als Sicherheitsabstand. Er ist deshalb auch nur entlang der Fahrbahn einzuhalten. Falls ein Gehweg angelegt ist, kann auf diesen Abstand verzichtet werden.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen, hier vor allem bei den Garagenzufahrten und Stellplätzen, ist darauf zu achten, daß möglichst viel Oberflächenwasser versickert. Dies hat den Vorteil, daß die öffentlichen Abwasseranlagen weniger beansprucht werden und gleichzeitig dem Wasserhaushalt in der Natur wieder Wasser zugeführt wird.

Generell soll es möglich sein, Solaranlagen zu errichten. In diesem Fall sind grundsätzlich Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften bzgl. der Dacheindeckung möglich. Allerdings müssen die Solaranlagen die festgesetzte Dachneigung einhalten. Durch die Zulassung von Solaranlagen soll baurechtlich die Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbarer Energie geschaffen werden.

Unter Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan sind die Hinweise abgedruckt. Mit diesen Hinweisen sollen alle Beteiligten, vor allem jedoch die Bauherren, auf verschiedene rechtliche Vorschriften hingewiesen werden. Im einzelnen geht es um Denkmalschutz, Grundwasserschutz und Bodenschutz.

11. Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Der Fahr- und Fußgängerverkehr kann über die Bärenstraße und Salamanderstraße, die beide ausgebaut sind, abgewickelt werden. An beiden Straßen ist ein 1,50 m breiter Gehweg vorhanden.

In beiden Straßen ist auch ein öffentlicher Kanal mit 500 mm bzw. 300 mm NW und eine Wasserleitung mit 100 mm bzw. 80 mm NW eingelegt. An der Westgrenze von Flst. 15 verläuft ebenfalls ein öffentlicher Kanal mit 300 mm NW.

Die auf diesem Grundstück neu zu errichtenden Gebäude können deshalb dort angeschlossen werden, so daß die Bären- bzw. Salamanderstraße nicht aufgegraben werden müssen.

Das Abwasser wird in der Sammelkläranlage der Gemeinde gereinigt.

Die Frischwasserleitung hat eine Nennweite von 100 mm. Der Planbereich wird mit Eigenwasser versorgt. Für Höblinswart besteht jedoch auch ein Anschluß an die Wasserversorgung Berglen-Wieslauf, so daß auch bei Ausfall der Eigenwasserversorgung von Höblinswart die Trink- und Löschwasserversorgung gesichert ist.

Die Stromversorgung obliegt dem Kraftwerk Altwürttemberg AG in Ludwigsburg. Der Planbereich wird durch Freileitungen versorgt. Die Straßenbeleuchtung wird über Erdkabel gespeist.

Die Deutsche Bundespost -TELEKOM- hat die Fernmeldeleitungen verkabelt. Der Teilort Höblinswart ist auch an das Breitbandkabelnetz angeschlossen.

13. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Höblinswart liegt an den Buslinien 245, 336 und 337 der Fa. Knauss-Reisen, Schorndorf. Seit 01.10.1993 gilt der VVS-Gemeinschaftstarif der Region Stuttgart. Die Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte im Bereich der Otter- und Iltisstraße. Das Plangebiet ist ca. 170 m entfernt.

14. Kosten und Finanzierung

Kosten fallen lediglich für die Fertigung des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 5.000,-- DM an. Diese Kosten werden von den Eigentümern im Plangebiet übernommen. Weitere Kosten fallen nicht an. Erschließungsbeiträge, Entwässerungs- und Wasserversorgungsbeiträge wurden bereits erhoben.

Aufgestellt:

Berglen, den 13.12.1993/22.02.1994

Bürgermeisteramt

Steinwand

Steinwand