



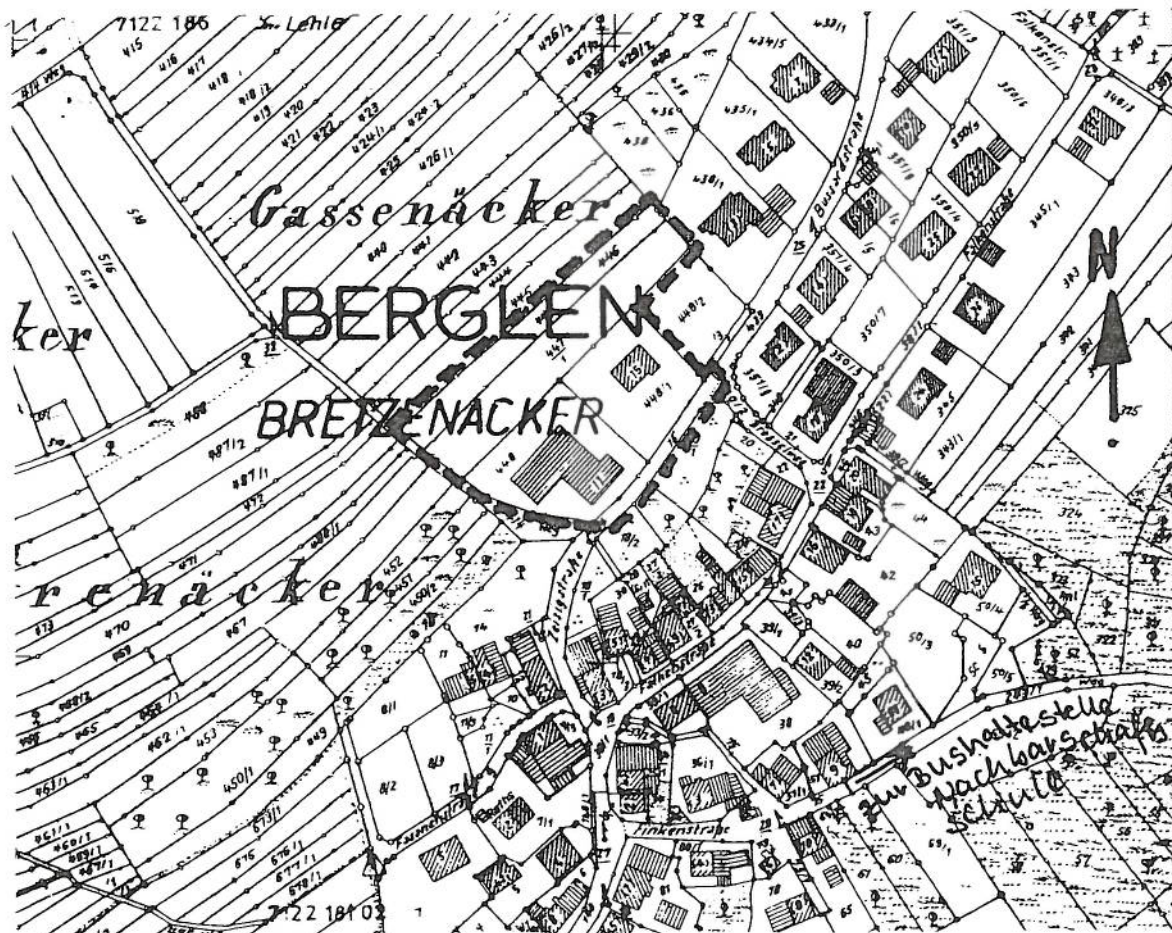
Begründung
zum
Bebauungsplanentwurf
"Zeisigstraße"
Gemarkung Bretzenacker

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

1. Plangebiet

1.1 Lage und Geltungsbereich

Im nachfolgenden Flurkartenausschnitt (Maßstab 1 : 2500) ist der Geltungsbereich mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umfaßt.



Wie aus dem Übersichtsplan zu ersehen ist, liegt das Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand des Teilorts Bretzenacker an der Zeisigstraße. Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die von Osten nach Westen und von Süden nach Norden ansteigt. Der Teilort Bretzenacker ist durch die K 1870, die in der Ortsmitte endet, an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Bretzenacker:

Flst. 446, 447/1, 448 (Zeisigstr. 11), 448/1 (Zeisigstr. 15) sowie eine Teilfläche des Flst. 15 (Zeisigstraße).

1.2 Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche beträgt
Sie teilt sich wie folgt auf:

ca. 0,570 ha.

eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)
private Grünfläche
Verkehrsflächen

ca. 0,355 ha
ca. 0,180 ha
ca. 0,035 ha.

1.3 Bebauung

Das Flst. 448 (Zeisigstr. 11) ist mit einer Schreinereiwerkstatt bebaut. Auf dem Flst. 448/1 ist das Wohnhaus für die Familie des Schreinerei-Inhabers erstellt und auf dem Flst. 447/1 ist ein Garagengebäude vorhanden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

In dem seit 30.04.1992 wirksamen FNP, bei dem es sich um den gemeinsamen Plan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen für den Zeitraum 1990 - 2000 handelt, ist der Planbereich als bestehende und geplante Gewerbefläche dargestellt.

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Berglen gehört zum Rems-Murr-Kreis und damit zur Region Stuttgart. Sie ist im Regionalplan vom 22.07.1998, der seit 01.03.1999 rechtskräftig ist, als selbständiger Verwaltungsraum mit Eigenentwicklung in der Randzone des Verdichtungsraumes ausgewiesen, der dem Nahbereich Winnenden (Unterzentrum) zugeordnet ist. Der Nahbereich Winnenden gehört zum Mittelbereich Waiblingen/Fellbach.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bisher überplant durch den am 10.11.1967 genehmigten Bebauungsplan "Oberweilerstraße" sowie den am 18.09.1981 genehmigten und seit 15.10.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Beim Friedhof".

2.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind, soweit bisher bekannt, nicht betroffen. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um keine Kulturdenkmäler. Über Bodendenkmäler ist im Planbereich nichts bekannt.

2.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Mehlbrunnenquelle (LfU-Nr. 144). Im Hinblick auf die bestehende Bebauung sollte die Möglichkeit für eine Erweiterung des örtlichen Gewerbebetriebes gegeben werden. Bei bisher durchgeführten Bauvorhaben im Planbereich wurde kein Grundwasser erschlossen. Da das gesamte bebaute Ortsgebiet von Bretzenacker in der geplanten Schutzzone II liegt und nach einem Gutachten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg die Schutzfähigkeit der Mehlbrunnenquelle fraglich ist, wird die Gemeinde voraussichtlich den Antrag auf Überarbeitung und Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes zurückziehen und mittelfristig den Ortsteil Bretzenacker mit einer weiteren Versorgungsmöglichkeit versehen.

2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Planbereich liegt außerhalb eines Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebietes. Es sind auch keine Biotope oder Naturdenkmäler betroffen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Planbereich befindet sich ein seit nahezu 100 Jahren in Bretzenacker angesiedelter Schreinereibetrieb, der in der dritten Generation geführt wird. Die Schreinerei soll weiterhin als Handwerksbetrieb geführt werden. Um den Kundenwünschen gerecht werden zu können, ist jedoch eine Erweiterung der Werkstatt auf dem Flst. 448 und dem südwestlichen Teil des Flst. 447/1 notwendig. Die Erweiterungsfläche soll gleichzeitig zur Lagerung von Holz dienen. Daneben soll in Verbindung mit dem bestehenden Wohnhaus auf dem Flst. 448/1 die Möglichkeit zur Errichtung eines Ausstellungsraumes geschaffen werden. Diesem Wunsch des Betriebsinhabers wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen durch Darstellung einer geplanten Gewerbefläche auf den Flst. 446 und 447/1. Da sich der Planbereich am Ortsrand befindet und an den Außenbereich angrenzt, soll das Gebiet von Nordwesten und Nordosten gut eingegrünt werden.

Nordöstlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan "Beim Friedhof" an. Auf dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstück wurde im Hinblick auf den vorhandenen störenden Gewerbebetrieb Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Anschluß daran befindet sich ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO. Um eine weitere Abstufung zwischen der Werkstatt und dem Wohngebiet zu erhalten, wird auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Göppingen auf dem Flst. 448/1 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt. Südwestlich beginnt das alte Ortsgebiet von Bretzenacker, das im wirksamen FNP als bestehende gemischte Baufläche dargestellt ist. Konflikte zwischen dem Handwerksbetrieb und den angrenzenden Nutzungen sind bisher nicht aufgetreten.

4. Wohnungs- und Infrastruktur

Der Teilort Bretzenacker hat sich vom früher rein landwirtschaftlich orientierten Ort nach dem 2. Weltkrieg in eine Wohngemeinde gewandelt. Wohnbauflächen sind im FNP dargestellt. Die Beschäftigten des Schreinereibetriebes wohnen entweder am Ort oder in der näheren Umgebung.

5. Städtebauliches Leitbild

Städtebaulich wird es keine Veränderung geben, da der Planbereich bereits zum größten Teil bebaut ist. Vor allem wird die Betriebserweiterung nicht weiter nach Norden ausgedehnt wie die im Nordosten vorhandenen Wohngebäude. Die geplante Werkstatterweiterung ist höhenmäßig so geplant, daß die Traufe nicht über das nördlich angrenzende Gelände hinausragt. Bei den örtlichen Bauvorschriften wurde darauf geachtet, daß kein zu steiles Dach errichtet wird. Es kann ein Satteldach mit 15 - 20° Neigung oder ein begrüntes Flachdach errichtet werden. Dadurch wird gewährleistet, daß die Ausstrahlung nach Norden bzw. nach Nordwesten und Südwesten so gering wie möglich gehalten wird. Durch das festgesetzte Pflanzgebot im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes wird eine gute Ortsrandeingrünung erreicht.

6. Grünordnungsplanung

Auf einen Grünordnungsplan wird verzichtet, weil der Außenbereich nur durch die geplante gewerbliche Nutzung im südwestlichen Bereich des Flst. 447/1 in Anspruch genommen wird. Durch das festgesetzte Pflanzgebot mit hochstämmigen Obstbäumen (siehe Ziffer 8 des Textteils) wird den Vorschriften des § 1 a BauGB und des § 8 a BNatSchG Rechnung getragen.

7. Hydrogeologie

Im Bebauungsplan ist dargestellt, daß sich der Planbereich in der Schutzzone II des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Mehlbrunnenquelle (LfU-Nr. 144) befindet. Da es sich nur um einen kleinen Planbereich handelt, wird auf eine hydrogeologische Untersuchung verzichtet. Bei den bisher durchgeführten Bauvorhaben im Planbereich wurde kein Grundwasser erschlossen. Die geplante Erweiterung bringt keine Eingriffe in den Untergrund, die über die bisher durchgeführten Abgrabungen hinausgehen. Im übrigen ist im Textteil unter "Hinweise" bei Ziffer 2.1 und 2.2 dargestellt, welche Maßnahmen bei einer evtl. Grundwasserfreilegung durchzuführen sind.

8. Bodenschutz

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Bestand festgesetzt, um einen sinnvollen Betriebsablauf zu gewährleisten. Es sind erhebliche Abgrabungen notwendig (im Nordwesten bis zu 2,50 m). Dies muß jedoch in Kauf genommen werden, damit das Gebäude nicht zu sehr in die Landschaft ausstrahlt. Nach den bereits vorgenommenen Erdaufschlüssen ist mit Fels zu rechnen. Der Erdaushub muß deshalb einer geordneten Erddeponie zugeführt werden, sofern der Fels nicht anderweitig verwendet werden kann. Im übrigen wird im Abschnitt C "Hinweise" auf die Vorschriften des Bodenschutzgesetzes hingewiesen.

9. Altlasten

Die Gemeinde hat die historische und die orientierende Erkundung von Altlasten durch das Ingenieurbüro Geotechnik Dr. Behringer, Aalen durchführen lassen. Dabei hat sich gezeigt, daß sich im Plangebiet keine Altlastflächen befinden. Auch die Untersuchungen im Auftrag des Rems-Murr-Kreises haben im Planbereich keine verdächtigen Flächen ergeben. Einer Verwirklichung der Planung steht aus diesem Grund nichts entgegen.

10. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Teilort Bretzenacker ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Omnibushaltestelle befindet sich bei der Nachbarschaftsschule. Sie ist rund 500 m vom Plangebiet entfernt. Der Verbindungsweg zur Nachbarschaftsschule ist beleuchtet. Die Haltestelle liegt an der Omnibuslinie 336 der Fa. Knauss-Reisen, Schorndorf.

11. Erschließung und technische Infrastruktur

Der gesamte Planbereich ist bereits erschlossen. Die Zeisigstraße ist mit einer Breite zwischen 4,00 m und 4,50 m ausgebaut. Der Bebauungsplan sieht vor, daß in die Flst. 448 und 448/1 so eingegriffen wird, daß ein Ausbau mit 5,00 m Breite möglich ist. Ein Gehweg wird in diesem Bereich nicht für erforderlich gehalten, weil der Fußgängerverkehr über den Drosselweg zur Falkenstraße und von dort über einen Fußweg zur Finkenstraße und weiter zur Bushaltestelle "Nachbarschaftsschule" geführt wird. Innerörtlich ist lediglich im Bereich der K 1870 (Adlerstraße) ein Gehweg vorhanden. Das Verkehrsaufkommen in Bretzenacker ist relativ gering. Hinzu kommt, daß der südwestliche Teil der Zeisigstraße zwischen der Falkenstraße und dem Feldweg Flst. 414 sehr steil ist und von den Fußgängern nicht angenommen wird.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über öffentliche Kanäle in die Sammelkläranlage. Eine Erweiterung der Abwasserbehandlungsanlagen ist wegen dieser Überplanung nicht erforderlich.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert. Der Planbereich ist an die Hochzone angeschlossen, so daß ein ausreichender Wasserdruck vorhanden ist.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich der gesamte Planbereich im Eigentum des Betriebsinhabers befindet.

13. Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen wegen des Plangebiets kommen auf die Gemeinde nur im Hinblick auf die evtl. Verbreiterung der Zeisigstraße zu. Es ist noch zu prüfen, ob Erschließungsbeiträge erhoben werden können oder ob die Straße bereits abgerechnet wurde.

14. Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Göppingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die Art der baulichen Nutzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (eGE) gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind jedoch nur **nicht** wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind jedoch Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Zusammenhang mit einer Schreinerei zu sehen sind, grundsätzlich zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Bestand und den damit verbundenen bereits getätigten Investitionen

Rechnung getragen. Gleichzeitig ist gesichert, daß bei einer evtl. Aufgabe des Schreinereibetriebs kein wesentlich störender Gewerbebetrieb an dieser Stelle angesiedelt werden kann. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat im Rahmen des Entwurfsbeschlusses den Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Göppingen stattgegeben und das ursprünglich festgesetzte uneingeschränkte Gewerbegebiet geändert. Eine Erweiterung über den jetzt geplanten Rahmen hinaus würde die Grenze vom Handwerksbetrieb zum Industriebetrieb überschreiten. Dann wäre jedoch dieser Standort nicht mehr tragbar.

Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen macht der Bebauungsplan nur bzgl. der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter Gebrauch. Die Wohnungen müssen dem Betrieb zugeordnet und bzgl. Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Ausnahme wird Gebrauch gemacht, weil es von Vorteil ist, wenn ein Handwerks- oder Gewerbebetrieb auch nachts beaufsichtigt ist. Außerdem bietet es sich an, wenn z.B. ein Betriebsinhaber bei seinem Betrieb wohnt. Für die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO besteht kein Bedarf. Außerdem können diese Anlagen auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. Dorf- oder Mischgebiet (MD bzw. MI) untergebracht werden. Auch für Vergnügungsstätten besteht kein Bedarf. Hier gilt dasselbe wie für die Tankstelle bzw. Anlagen für sportliche Zwecke im Hinblick auf die Verkehrsverhältnisse. Durch die Festsetzung wird auch dem Bestandsschutz Rechnung getragen.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Festsetzung der Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da sie nicht notwendig ist. Die Gebäudegrößen und die Gebäudehöhen werden durch die überbaubare Grundstücksfläche, verbunden mit der GRZ und GFZ sowie die Traufhöhe bestimmt. Bei der GRZ wurde die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Die GFZ wird gegenüber dem ersten Entwurf von 1,6 auf 1,0 vermindert. Im Hinblick auf die großen überbaubaren Grundstücksflächen und die geplante Nutzung reicht dieser Wert aus. Da die Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeiträge nach der festgesetzten GFZ erhoben werden, wäre es gegenüber dem Grundstückseigentümer unfair, eine GFZ festzusetzen, die nicht erreicht werden kann bzw. überhaupt nie erreicht werden soll. Beim Plangebiet handelt es sich um den nahezu höchst bebauten Bereich in Bretzenacker. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild besteht deshalb kein Interesse an einer möglichst hohen GFZ.

14.3 Bauweise

Bei der Bauweise wurde im südwestlichen Planbereich abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung gegenüber der offenen Bauweise gilt lediglich bzgl. der Längenbeschränkung, da die überbaubare Grundstücksfläche bauliche Anlagen mit mehr als 50 m zuläßt. Um jedoch keine zu massive Bauweise zu erhalten, sind Abstände zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) erforderlich. Auf die Festsetzung von geschlossener Bauweise wird deshalb verzichtet.

Auf dem Flst. 448/1 im nordöstlichen Planbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, so daß die gleichen Voraussetzungen wie im südwestlichen Planbereich gegeben sind. Allerdings sind in diesem Bereich keine Gebäude mit mehr als 50 m Länge möglich.

14.4 Stellung der baulichen Anlagen

Im Lageplan sind die Gebäuderichtungen eingetragen. Bei der Stellung der Gebäude wurde auf den Bestand Rücksicht genommen. Dies soll auch so beibehalten werden. Städtebaulich spielt es keine Rolle, ob die Gebäude parallel oder senkrecht zur Zeisigstraße stehen bzw. erstellt werden. Im Hinblick auf den evtl. Einbau von Solaranlagen soll auch die Längsseite des Satteldaches nach Südwesten ausgerichtet werden können. Vor allem bei der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist es sinnvoll, wenn Gebäude in beiden Richtungen gebaut werden können, damit eine Auflockerung der Dächer entsteht.

14.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Planbereich durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die unterschiedlichen Festsetzungen innerhalb der Bauflächen dargestellt. Städtebauliche Gründe zur Festsetzung von Baulinien oder Bautiefen liegen nicht vor.

14.6. Unbedeutende Bauteile

Der Textteil zum Bebauungsplan setzt in Ziffer A.6 fest, daß unbedeutende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Erker, Wintergärten und Rampen die Baugrenzen bis zu 2,00 m überschreiten dürfen. Bei der Größe der Baufenster und Grundstücke kann bei diesem Maß von einer geringfügigen Überschreitung ausgegangen werden. Diese Festsetzung ist auch unter dem Hintergrund der Verwaltungsvereinfachung zu sehen, da eine Befreiung im Einzelfall entfällt und die Gemeindeverwaltung zusammen mit der Genehmigungsbehörde über die Ausnahmen entscheiden kann. Das Genehmigungsverfahren wird dadurch beschleunigt. Damit es sich wirklich um geringfügige Ausnahmen handelt, sollen die Überschreitungen der Baugrenze auf max. 1/3 der Gebäudelänge begrenzt werden

14.7 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe und die max. Traufhöhe (TH) bestimmt. Die Höhenbegrenzung ist aus landschaftlichen Gründen erforderlich. Ohne diese Begrenzung wären z.B. Hochregallager möglich. Da der Planbereich höher wie die überwiegende Bebauung von Bretzenacker liegt, ist es aus städtebaulichen Gründen notwendig, eine Regelung zu treffen, daß die geplanten Gebäude nicht zu hoch über das Ortsgebiet herausragen. Dies gilt auch für das Landschaftsbild, weil der Teilort Bretzenacker an einer nach Süden bzw. Südosten abfallenden Hanglage liegt.

Die Höhenfestsetzungen sind bei den jeweiligen Baugrundstücken im Lageplan eingetragen. Die EFH wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die max. TH ist über mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Durch diese Regelung sind auch höhere Gebäudeteile möglich, wenn sie in der Masse untergeordnet sind. Dies gilt z.B. auch für ein Spänesilo. Hier wird geregelt, daß die festgesetzte Traufhöhe um max. 3,50 m überschritten werden darf. Dies bedeutet, daß das Silo eine max. Höhe von 378,20 m ü.NN erreichen kann. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen richten sich nach der jeweiligen Nutzung. Bei der Betriebsstätte auf Flst. 448 und 447/1 werden 6,50 m TH zugelassen, um ggf. auch eine Kranbahn einbauen zu können oder höhere Bearbeitungsmaschinen aufzustellen. Deshalb gilt hier auch dieselbe TH bei einem Flachdach. Beim Flst. 448/1 ist für ein Gebäude mit Satteldach eine höhere TH (6,00 m über EFH) festgesetzt wie beim Gebäude mit Flachdach. Es ist daran gedacht, hier einen eingeschossigen Ausstellungsraum zu erstellen. Dieser sollte jedoch so angeordnet werden, daß die vorhandenen Wohnräume nicht beeinträchtigt werden. Möglich ist jedoch auch, Wohn- oder Büroräume über dem Ausstellungsraum zu errichten.

Auf die Eintragung von Höhenlinien im Lageplan des Bebauungsplanentwurfs wurde verzichtet, da die Höhenlage der Gebäude durch den Bestand vorgegeben sind.

14.8 Pflanzgebot

Im nordwestlichen Planbereich ist ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Bei der Fläche handelt es sich um eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, da die Grundstücke im Besitz des Betriebsinhabers sind. Gleichzeitig handelt es sich um den naturschutzrechtlichen Ausgleich gem. § 8 a BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB. Die Bepflanzung hat mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen durch den Betriebsinhaber und auf dessen Kosten zu erfolgen. Die Gemeinde wird diese Verpflichtung notariell beurkunden lassen und mit einer Frist versehen. Geregelt ist noch, daß die Standorte bis zu 3,00 m verschoben werden können. Der Bauherr sollen dadurch nicht zu stark in der Planung eingeengt werden und trotzdem den Pflanzgeboten nachkommen können. Entlang des Feldwegs Flst. 414 soll die Eingrünung durch naturnahe standortgerechten Heckengehölzen erfolgen. Dabei soll keine geschnittene Hecke entstehen, sondern es sollen einzelne Sträucher gepflanzt werden entsprechend der Pflanzliste (pfg 2). Hochstämmige Obstbäume sind hier wegen der Nähe des Feldweges nicht möglich, da dann der landwirtschaftliche Verkehr beeinträchtigt wird. Es reichen hier Sträucher aus, weil durch den ca. 400 m entfernten Mischwald eine weiträumige Abschirmung vorhanden ist. Im Textteil ist noch festgesetzt, daß dem Bauantrag ein Pflanzplan beizufügen ist. Dadurch soll erreicht werden, daß auch bauordnungsrechtlich die Bepflanzung gesichert ist.

14.9 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend bemessen ist im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche, ist nahezu keine Fläche außerhalb der Baugrenzen frei, um Garagen bzw. überdachte Stellplätze zu errichten. Stellplätze ohne Überdachung können vor allem auf dem Flst. 448/1 außerhalb der Baugrenze angelegt werden.

15. Örtliche Bauvorschriften

15.1 Gebäudehöhen

Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffer 14.7 verwiesen.

15.2 Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind sowohl Sattel- als auch Flachdächer zulässig. Dabei können die Gebäude mit einer Dachneigung von 15° - 20° bzw. 30° - 35° errichtet werden. Bei der flacheren Dachneigung handelt es sich um die Betriebsstätte, während die steilere Dachneigung sich am Bestand des bisher nur als Wohn- und Bürogebäude genutzten Gebäudes Zeisigstr. 15 orientiert. In beiden Fällen sind jedoch auch Flachdächer zulässig, weil sich diese Dachform z.B. bei eingeschossigen Anbauten besser eignet. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit begrünten Flachdächern zu erstellen, da sie wegen der topografischen Lage nur hangseits errichtet werden können.

15.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassadengestaltung

Die Fassaden dürfen nicht mit stark reflektierenden Materialien und Farben versehen werden, weil diese zu stark in die Landschaft ausstrahlen. Aus diesem Grund sind erdfarbene Töne mit einem Hellbezugswert von 20 - 80 zu verwenden. Auf Plattenverkleidungen aus Kunststoff oder Baustoffimitationen muß verzichtet werden, weil diese nicht in das Orts- und Landschaftsbild passen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen beim Wohngebäude zulässig sein, weil sie eine Auflockerung der Dachflächen bringen und eine bessere Nutzung des Dachgeschosses ermöglichen. Aus diesem Grund sind auch bestimmte Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie dürfen zusammen 50% der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum First muß mindestens 1,00 m und zur Giebelwand mindestens 1,50 m betragen. Im Hinblick auf die Dachneigung sind Dachaufbauten nur bei den Wohngebäuden möglich. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte nicht notwendig. Bei den Dacheinschnitten gilt dasselbe bzgl. der Abstände zum First und zur Giebelwand. Die Gesamtlänge ist jedoch auf 1/3 der Trauflänge des Daches begrenzt. Damit soll verhindert werden, daß das Dach zu großflächig unterbrochen wird.

Dachdeckung

Das Satteldach des Wohngebäudes ist mit Ziegel oder Betonstein einzudecken, da die Dachneigung steiler ist wie beim Werkstattgebäude. Dort können auch andere Materialien (z.B. Faserzementplatten) verwendet werden, da hier nur 15° - 20° Neigung festgesetzt sind. Wegen der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist das Dachdeckungsmaterial in naturroter oder rotbrauner Farbe zu verwenden. Beim Werkstattgebäude kann auch eine dunkelgrüne Eindeckung verwendet werden, da sich das Dach nur geringfügig über das natürliche Gelände abhebt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dadurch wird eine gute Einpassung in die Landschaft erreicht. Außerdem nehmen begrünte Dächer einen Teil des Oberflächenwassers auf.

15.5 Einfriedigungen

Mit Einfriedigung ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Dies gilt jedoch nur für die Fahrbahn. Bei einem Gehweg ist dies nicht erforderlich.

15.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Bebauungsplan sieht vor, daß Veränderungen des Geländes grundsätzlich zulässig sind. Diese sind jedoch in den Bauvorlagen darzustellen. Außerdem sind einem Bauantrag amtliche Geländeschnitte in 2-facher Fertigung vorzulegen. Diese Schnitte sind für die Gemeinde und die Baugenehmigungsbehörde bestimmt. Auf ein Maß bei den Gelände- veränderungen wird verzichtet, weil davon auszugehen ist, daß nicht mehr Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden, wie unbedingt erforderlich.

15.8 Solaranlagen

Die Gemeinde hat ein Interesse daran, daß erneuerbare Energie Verwendung finden kann. Aus diesem Grund sollen Solaranlagen grundsätzlich zulässig sein. Gestaltungsvorschriften wie z.B. beim Dachdeckungsmaterial finden dann keine Anwendung.

16. Hinweise

Im Textteil zum Bebauungsplan werden noch verschiedene Hinweise im Hinblick auf den Denkmalschutz, den Bodenschutz und die Erschließung von Grundwasser gegeben. Daneben wird darauf hingewiesen, daß die zur Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden sind. Die Fläche kann jedoch von den Grundstückseigentümern genutzt werden. Auch wird darauf hingewiesen, daß für die Wohnungen die Stellplatzsatzung der Gemeinde gilt.

17. Finanzierung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Bei Gelegenheit soll jedoch die Zeisigstraße, soweit sie im Planbereich liegt, auf eine Breite von 5,00 m ausgebaut werden. Hierzu ist von den Flst. 448 und 448/1 eine Teilfläche von ca. 30 qm zu erwerben. Der Preis ist vom Gemeinderat auf 90,-- DM/qm festgesetzt. Dies entspricht dem Rohbaulandpreis für die bisher im Außenbereich liegende Teilfläche des Flst. 447/1. Diese Teilfläche mit ca. 600 qm wird aufgekauft und an den Eigentümer zum Preis von 180,-- DM/qm zurückübertragen.

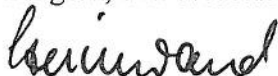
Die Finanzierung sieht wie folgt aus:

Rohbaulandaufkauf ca. 600 qm x 90,00 DM	ca.	54.000,00 DM
Grunderwerbsteuer 3,5 %	ca.	1.890,00 DM
Planungskosten	ca.	10.000,00 DM
Erwerb von Straßenfläche ca. 30 qm x 90,00 DM	ca..	2.700,00 DM
Straßenausbau	ca..	<u>60.000,00 DM</u>
Ausgaben insgesamt	ca.	128.590,00 DM
Bauplatzverkauf ca. 600 qm x 180,00 DM	ca.	108.000,00 DM
Entwässerungsbeitrag für 600 qm Gesch.-Fl. x 13,00 DM	ca.	7.800,00 DM
Wasserversorgungsbeitrag für 600 qm Gesch.-Fl. x 11,80 DM	ca.	<u>7.080,00 DM</u>
Einnahmen insgesamt	ca.	122.880,00 DM.

Da die notwendigen Maßnahmen erst im Jahr 2000 durchgeführt werden, erfolgt die Aufnahme in den Haushaltsplan im Jahr 2000.

Aufgestellt:

Berglen, den 07.06.1999 / 27.07.1999



Steinwand