

REMS - MURR - KREIS
GEMEINDE BERGLEN
GEMARKUNG STEINACH



Berglen

BEBAUUNGSPLAN:

"STOFFELANNENÄCKER" BEGRÜNDUNG

(§ 9 Absatz 8 BauGB)

Aufgestellt: Rudersberg, 17.9.2013 / 14.1.2014 / 8.4.2014

Dipl. Ing. Wolfgang Leissle

LEISSLE
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DIPLOM - INGENIEUR
WOLFGANG LEISSLE
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER AKBW
KREHWINKLERSTR. 9
73635 RUDERSBERG
TEL. 07183 - 7140
FAX 07183 - 3657
e-mail:
Architekt@leissle.net

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Plangebiet	3
1.1 Lage	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Größe des Plangebietes	3
2. Rechtsverhältnisse	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bebauungspläne	4
2.3 Schutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope	4
3. Planungsanlass	4
4. Ausgangssituation, Städtebauliches Leitbild, Planungsziele	5
4.1 Ausgangssituation	5
4.2 Städtebauliches Leitbild, Planungsziele	5
5. Umweltbericht / Grünordnungsplanung	6
6. Erschließung des Plangebietes	6
6.1 Verkehr	6
6.1.1 Individualverkehr	6
6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr	7
6.2 Ver- und Entsorgung	7
6.2.1 Wasserversorgung	7
6.2.2 Abwasser / Entwässerungsanlagen	7
6.2.3 Elektrische Energie	7
7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
7.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Beschränkung der Zahl der Wohnungen	8
7.3 Garagen und Stellplätze	8
7.4 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen	9
7.5 Stellung der baulichen Anlagen	9
7.6 Nebenanlagen	9
7.7 Grünordnungsplanerische Festsetzungen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen	10
7.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
7.9 Örtliche Bauvorschriften	10
8. Bodenordnung	10
9. Kosten und Finanzierung	11
10. Plangebietsstatistik	11

Anlage: Umweltbericht und Grünordnungsplan
 Als Anlage beigefügt sind Umweltbericht und Grünordnungsplan. Sie sind Bestandteil der Begründung.

1. PLANGEBIET:

1.1 LAGE:

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Steinach.



1.2 GELTUNGSBEREICH:

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: bestehende Wohnbebauung an Kiefern- und Tannenstraße
- im Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen- und Baumgrundstücke)
- im Süden und Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen- und Baumgrundstücke)

1.3 GRÖSSE DES PLANGEBIETES:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,77 ha

2. RECHTSVERHÄLTNISSE:

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP):

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im rechtsverbindlichen, gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes und der Gemeinde Berglen enthalten. Es handelt sich hierbei um die Baufläche "Stoffelannenacker", dargestellt als Wohnbaufläche mit Abrundungspotential.

Im südöstlichen Bereich wurde der Geltungsbereich geringfügig über die Abgrenzung im FNP hinaus vergrößert (s.Ziff. 4.1). Das im FNP zum Ausdruck kommende planerische Konzept für das Plangebiet selbst und in Bezug auf sein näheres Umfeld wird durch Veränderung der Abgrenzung nicht verändert. Die Änderung führt nicht zu einer Ausweitung bzw. Vergrößerung der baulich nutz-

baren Flächen. Mit der Unteren Baurechtsbehörde, die frühzeitig in die Überlegungen der Gemeinde einbezogen wurde, ist der abgeänderte Geltungsbereich abgestimmt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB gilt somit als beachtet.

2.2 BEBAUUNGSPLÄNE:

Der Geltungsbereich beinhaltet eine kleine Fläche des Bebauungsplanes "Kelteräcker II Steinach - Änderung", rechtsverbindlich seit 15.6.1979. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets keine Bebauungspläne vorhanden.

2.3 SCHUTZGEBIETE, NATURDENKMALE, BIOTOPE:

Der Bebauungsplan tangiert keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. PLANUNGSANLASS:

Das 2011/2012 geplante Baugebiet "Gassenäcker-Mörgele im Ortsteil Oppelsbohm ist zwischenzeitlich realisiert. Es stehen hier keine gemeindlichen Bauplätze mehr zur Verfügung.

In der Gemeinde Berglen werden jedoch nach wie vor verstärkt Bauplätze nachgefragt. Aktuell liegen 16 konkrete Bewerbungen für ein Grundstück im Baugebiet Stoffelannenäcker vor. Die Bauplatzbewerberliste der Gemeinde Berglen umfasst zudem weitere neun Vormerkungen. Im Rahmen des Aufkaufverfahrens der landwirtschaftlichen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 486, 487 und 488 sehr großes Interesse am Rückkauf eines Bauplatzes bekundet. Der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen kann daher auch mit der Realisierung der geplanten 11 Wohnbauplätzen im Baugebiet Stoffelannenäcker nicht befriedigt werden.

Die Gemeinde verfügt über keine weiteren Grundstücke im Ortsteil Steinach. Der bestehende Bedarf kann auch nicht durch die Aktivierung von bestehenden Baulücken gedeckt werden. Derzeit sind im Ortsteil Steinach 3 unbebaute Flächen gemäß § 34 bzw. § 30 BauGB vorhanden. Diese Flächen befinden sich allerdings in Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht nicht.

Nachdem in den vergangenen Jahren im Ortsteil Steinach keine neuen Baugebiete erschlossen wurden und sowohl die höhere Raumordnungsbehörde als auch der Verband Region Stuttgart empfohlen haben, die künftige bauliche Entwicklung auf die Ortsteile Oppelsbohm und Steinach zu beschränken, wird der Bebauungsplan "Stoffelannenäcker" in Steinach aufgestellt, damit hier nachfrage- und bedarfsgerechte Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können.

4. AUSGANGSSITUATION, STÄDTEBAULICHES LEITBILD UND PLANUNGSZIELE:

4.1 AUSGANGSSITUATION:

Die enorme Zunahme an Bauplatzanfragen seit 2010 hat den Gemeinderat veranlasst, die im Flächennutzungsplan insgesamt ausgewiesenen Wohnbauflächen städtebaulich zu untersuchen und sie auch insbesondere auf ihre Realisierungsmöglichkeiten (Grunderwerb, Erschließungsaufwand) zu prüfen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde für das Baugebiet Stoffelannenacker festgestellt, dass hier gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung gegeben sind. Da durch die topografischen Gegebenheiten (Nordhang) die angrenzenden bebauten Grundstücke entlang der Kiefernstraße besonders tangiert sind, wurden mit den Anliegern frühzeitig Abstimmungsgespräche geführt. Dabei wurde angeregt, den Abstand zwischen der vorhandenen und der künftigen Bebauung so zu vergrößern, dass keine Verschlechterung der Wohnqualität bei den Bestandsgrundstücken entsteht. Da eine Vergrößerung aber mit der ausgewiesenen Flächentiefe im FNP nicht zu realisieren war, wurde bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt RMK verhandelt und abgeklärt, dass der Geltungsbereich so geändert werden konnte, dass es möglich wurde, einen 5 m breiten Streifen als Grünpuffer ohne bauliche Nutzungsmöglichkeiten einzuschieben und die Geltungsbereichsgrenze entsprechend weiter nach Süden zu verlegen.

4.2 STÄDTEBAULICHES LEITBILD, PLANUNGSZIELE:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Ortslage an und ist geprägt durch die nach Süden ansteigende Hangsituation, die hangaufwärts außerhalb des Plangebietes kuppenförmig ausläuft. Die Begrenzung nach Norden (talseitig) bilden die vorhandenen Randbebauungen der Kiefern- und Tannenstraße. Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 13 m.

Das städtebauliche Leitbild beinhaltet im Wesentlichen folgende Hauptziele:

- Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes unter Einbeziehung landschaftlicher Besonderheiten (Obstbaumwiesenhang, Geländeböschungen)
- Ausweisung von Bauflächen, die eine hohe Wohnqualität ermöglichen
- Die Gebäude- und Baumassenentwicklung soll sich an den vorhandenen Strukturen und dem vorhandenen Bestand orientieren und gleichzeitig die bestehenden Wohnsituationen entlang der Kiefernstraße nicht beeinträchtigen
- Prägender Haustyp ist das freistehende Einzelhaus als Einfamilienhaus in traditioneller Bauform mit Satteldach
- Einfache und sparsame Fahrerschließung
- Erhaltung der für die Landwirtschaft wichtigen Feldwege

5. UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNGSPLANUNG:

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Grünordnungsplan erstellt. Umweltbericht und Grünordnungsplan sind Bestandteile dieser Begründung.

Im Grünordnungsplan werden Maßnahmen zu:

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
- Ausgleich von Eingriffen
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen und dargestellt.

Danach können Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Boden können innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden, zum vollen Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Im Grünordnungsplan werden Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen und beschrieben, die zum Ausgleich dieser Defizite beitragen. Darüber hinaus kann das vorhandene Ökokonto der Gemeinde belastet werden.

Damit die Umsetzung der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gewährleistet ist, werden diese Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Bei Realisierung der im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen sind die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe vollständig ausgeglichen.

6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES:

6.1 VERKEHR

6.1.1 INDIVIDUALVERKEHR:

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Tannenstraße. Dabei wird die neue Erschließungsstraße über einen bereits beim Bau der Tannenstraße angelegten Abzweig an die Tannenstraße angebunden. Die Straße wird als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit am Endpunkt ausgebildet, dabei erfolgt aus Gründen der Sicherheit für Geh- und Fahrverkehr im Bereich der kurzen Steilstrecke eine Gehwegabtrennung. In den übrigen Bereichen wird die Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m (5,80 m ab Hinterkante Bordstein) als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehwegabtrennung ausgebaut. Aus gestalterischen Gründen und auch um die Straßenfläche zur Geschwindigkeitsreduzierung zu gliedern, wird eine Verengung vorgesehen, die gleichzeitig die Pflanzung von hochstämmigen und raumwirksamen Einzelbäumen ermöglicht und damit auch eine ökologische Wirkung entfalten kann. Der zur Verfügung stehende Verkehrsraum dient Fahr- und Fußgängerverkehr gleichermaßen. Durch die Anordnung z.B. einer Tempo - 30 - Zone wird die Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge nach Abschluss der Erschließung an die Straßenkonzeption angepasst.

Die Ausweisung von öffentlichen PKW-Stellplätzen wurde geprüft. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (hängiges Gelände), den damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen und wegen möglichen Problemen bei den Grundstückszufahrten werden jedoch keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs muss deshalb individuell auf privaten Flächen erfolgen. Damit dies störungs- und behinderungsfrei (Winterdienst) erfolgen kann, werden bezüglich des privaten Stellplatzbedarfs entsprechende Festsetzungen getroffen.

6.1.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR:

Über die Haltestellen Erlenhof / Buchenstraße ist das Plangebiet an die Buslinien

- 245 Schorndorf-Winterbach-Rohrbronn-Erlenhof
- 336 Winnenden-Birkmannsweiler-Erlenhof-Oppelsbohm

angebunden. Das Plangebiet liegt vollständig im Einzugsbereich der Haltestelle Erlenhof. Der östliche Planbereich liegt geringfügig außerhalb des Einzugsbereichs der Haltestelle Buchenstraße. Das Plangebiet gilt gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans Rems-Murr-Kreis durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als vollständig erschlossen.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG:

6.2.1 WASSERVERSORGUNG:

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung, die Versorgung des Plangebietes erfolgt über eine Stichleitung mit Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz in der Kiefernstrasse / Tannenstrasse. Die über einen Teil des Plangebiets verlaufende überörtliche Versorgungsleitung der NOW wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit der NOW auf öffentliche Straßen- und Wegeflächen verlegt.

6.2.2 ABWASSER / ENTWÄSSERUNGSANLAGEN:

Aus geologischen Gründen ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Eine direkte Einleitung von Regenwasser in die Vorflut ist wegen zu großer Entfernungen und eigentumsrechtlichen Gründen ebenfalls nicht möglich bzw. erfordert einen hohen wirtschaftlichen Aufwand. Deshalb ist die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem vorgesehen. Zur Vermeidung von Überlastungen der vorhandenen Kanalstrecken werden jedoch privat Regenrückhaltemaßnahmen in der Form von Retentionszisternen vorgeschrieben. Damit die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Retentionszisternen gewährleistet ist, wird die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einem definierten und wirksamen Rückhaltevolumen herstellen und die Grundstückseigentümer verpflichten, ihr Regenwasser über diese Einrichtung in den Mischwasserkanal einzuleiten.

6.2.3 ELEKTRISCHE ENERGIE:

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch die Fa. Syna gesichert.

7. PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

7.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE:

Entsprechend der angestrebten Wohnqualität und in Anlehnung an die umgebenden Nutzungen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung. Die Nichtzulassung von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO erfolgt mit der Absicht, in unmittelbarer Randlage und im Endbereich der Erschließungsstraße keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erzeugen und um die Zielsetzung "qualitätvolles Wohnen" zu stärken.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Da die Höhen- und Baumassenentwicklung der Gebäude ausreichend über Höhenfestlegungen geregelt wird, ist die Festlegung von Geschoßflächenzahlen nicht erforderlich.

Um die angestrebte lockere und durchgrünte Bebauung zu sichern, werden entsprechende Grundflächenzahlen festgesetzt und nur Einzelhäuser mit einer Beschränkung der Zahl der Wohnungen zugelassen.

7.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als Einzelbaufenster und Baustreifen festgelegt. Die Bauflächen sind so gegliedert, dass zwischen den Gebäuden genügend große Freiflächen verbleiben und durch die Bebauung keine Riegelbildung entsteht (Durchgrünung, Aussicht für die unterliegende bestehende Bebauung, Kleinklima). Die Größenfestlegung der Baufenster sollen entsprechend der besonderen Wohnlage einen individuellen Spielraum bei der Gebäudeplanung ermöglichen (Hangsituation, Freiflächenzuordnung), dieser Zielsetzung dient auch die Zulassung geringfügiger Überschreitung der Baugrenzen durch definierte untergeordnete Bauteile. In Verbindung mit der Festsetzung "Einzelhaus" und der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist trotzdem gesichert, dass nur Gebäudemassen entstehen, die dem städtebaulichen Leitbild entsprechen.

7.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE:

Bei dem vorgesehenen Ausbaustandard der Erschließungsstraße im Plangebiet ist eine Funktionsfähigkeit nur gewährleistet, wenn der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen Platz finden kann. Damit hier keine Beeinträchtigungen auftreten, (Winterdienst, Versorgungsfahrzeuge u. Ä.) werden für den Abstand der Garagen von den Verkehrsflächen Mindestmaße vorgeschrieben. Dadurch kann trotz reduzierter Straßenbreiten eine funktionssichere und störungsfreie Zu- und Abfahrt erfolgen. Außerdem entsteht als Nebeneffekt ein weiterer, baurechtlich allerdings nicht anrechenbarer Stellplatz. Für überdachte

Stellplätze (Carports) gelten diese Abstandsvorschriften ebenfalls, da selbst reduzierte Bauformen mit Stützen und einem Dach als Gebäude wahrgenommen werden und für Zu- und Abfahrten die gleichen Bedingungen gelten wie bei Garagen. Darüber hinaus ist erfahrungsgemäß nicht auszuschließen, dass aus einem offenen später ein geschlossener Stellplatz werden kann.

Aufgrund vielfältiger Erfahrungen mit dem ruhenden Verkehr im gesamten Gemeindegebiet (ländlicher Bereich mit dem Vorhandensein von Zweit- und Drittautos) hat die Gemeinde Berglen eine eigene Stellplatzsatzung erlassen. Die Satzungsbestimmungen über die erforderlichen notwendigen Stellplätze werden für diesen Bebauungsplan übernommen.

Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen und damit zur Minimierung der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft werden für Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Garagenvorplätze nur wasserdurchlässige Befestigungen und Beläge zugelassen.

7.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GEBÄUDEHÖHEN:

Bedingt durch die Hangsituation ist die Höhenlage der Erdgeschossenebene wesentlich vom individuellen Gebäudeentwurf abhängig, deshalb wird hier keine zwingende Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) vorgeschrieben. Zum Nachweis bautechnischer Erfordernisse (z.B. Kanalanschlussmöglichkeiten, Straßenanschluss) und für die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe angegeben. Diese EFH hat keinen zwingenden Charakter und kann, sofern die darauf bezogenen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden, verändert werden. Dabei bildet die Firsthöhe eine absolute Obergrenze, die nicht überschritten werden darf. Die Traufhöhen können innerhalb eines festgelegten Rahmens auch überschritten werden (z.B. bei Gebäuderücksprüngen). Dadurch wird die Gebäudeplanung erleichtert und trotzdem gewährleistet, dass die einzelnen Gebäude sich in das vorgesehene Höhenkonzept einfügen.

7.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

Die Gebäudestellung wird durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung fixiert, dadurch kann ein abwechslungsreiches und spannungsvolles Erscheinungsbild der Gebäude innerhalb eines vorgegebenen Ordnungsrahmens entstehen. Die für die untere Baureihe vorgeschriebene giebelständige Stellung zur Straße und zur Hangneigung ist erforderlich, um die Offenheit und Durchlässigkeit der Bebauung mit der zwischen den Gebäuden vorgesehenen Freiflächenausbildung zu sichern (Vermeidung von Gebäuderiegeln durch Anordnung der Schmalseiten - Giebelseiten - quer zum Hang). In Verbindung mit der Festlegung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Puffer zur bestehenden Bebauung an der Kiefernstraße wird damit eine unangemessene Verschattung und Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung verhindert bzw. erheblich minimiert.

7.6 NEBENANLAGEN:

Bauliche Nebenanlagen werden im Hinblick auf einen bestehenden bzw. zu erwartenden Bedarf (z.B. Holzlager, Gartengeräte, Fahrräder usw.) zugelassen. Zur Sicherung einer baulichen Ordnung und der städtebaulichen Verträglichkeit werden aber bezüglich Größe, Anzahl, Gestaltung und Lage auf dem Grundstück Regelungen festgesetzt. Dabei orientieren sich die Zulässigkeiten an der LBO und den bewährten Festsetzungen in realisierten Bebauungsplänen der Gemeinde Berglen. Die unterschiedlich festgelegten Grenzabstände sichern in Richtung

öffentliche Verkehrsflächen die reduzierte Ausstrahlung in den öffentlichen Raum. In Richtung Grünpuffer (Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wird die Altbebauung entlang der Kiefernstraße geschützt. Die Abstände zu sonstigen privaten Grundstücksgrenzen dienen der nachbarschaftlichen Verträglichkeit.

7.7 GRÜNORDNUNGSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN, PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN:

Um die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe auszugleichen bzw. zu minimieren, werden die in Umweltbericht und Grünordnungsplan geforderten Maßnahmen übernommen, durch die Formulierung entsprechender Festsetzungen wird die Realisierung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen gesichert.

7.8 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT:

Damit die zunächst als Abstandspuffer vorgesehene Fläche zwischen Altbebauung an der Kiefernstraße und der neuen Bebauung auch ökologisch wirksam werden kann und darüber hinaus gewährleistet wird, dass auf dieser Fläche keine bauliche Nutzung möglich ist, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung erreicht werden, ohne individuelle Gestaltungs- und Bauvorstellungen zu stark einzuschränken. Insbesondere ist auch auf ein verträgliches Ortsbild aufgrund der Ortsrandlage und der Einsehbarkeit aufgrund der topografischen Situation geachtet worden. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Dachdeckung, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen getroffen. Außerdem werden im Hinblick auf die bautechnischen Auswirkungen der Hangsituation des Plangebietes bei Aufschüttungen und Abgrabungen zulässige Geländeänderungen so geregelt, daß die ursprüngliche Hangsituation noch erkennbar bleibt. Da sich bei Grenzgaragen durch die Forderung nach einem Mindestabstand zur Straße möglicherweise gegenüber der nach LBO zulässigen Wandflächengröße zwangsläufig Überschreitungen ergeben können, wird hier eine ausnahmsweise Zulassung der Überschreitung bis zu einer definierten Obergrenze geregelt. Die übrigen Festsetzungen bewegen sich im Rahmen der auch für andere Baugebiete der Gemeinde Berglen geltenden Bestimmungen, die sich in der praktischen Handhabung bewährt haben bzw. sind für die Realisierung der im städtebaulichen Leitbild formulierten Grundsätze erforderlich

8. BODENORDNUNG:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht ohne Neuordnung der Grundstücke realisiert werden. Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Gemeindebesitz.

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG:

Die gesamte Maßnahme ist in den Haushalten 2013 und 2014 finanziert.

10. PLANGEBIETSSTATISTIK.

Öffentl. Verkehrsflächen	1.440 m ²
Verkehrsgrün	50 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz usw.	510 m ²
<u>Wohnbauflächen</u>	<u>5.740 m²</u>

Gesamtfläche Geltungsbereich: 7.740 m²
(alle Flächenwerte ca.)