

Gemeinde Berglen

REMS-MURR-KREIS

Begründung zum Bebauungsplan

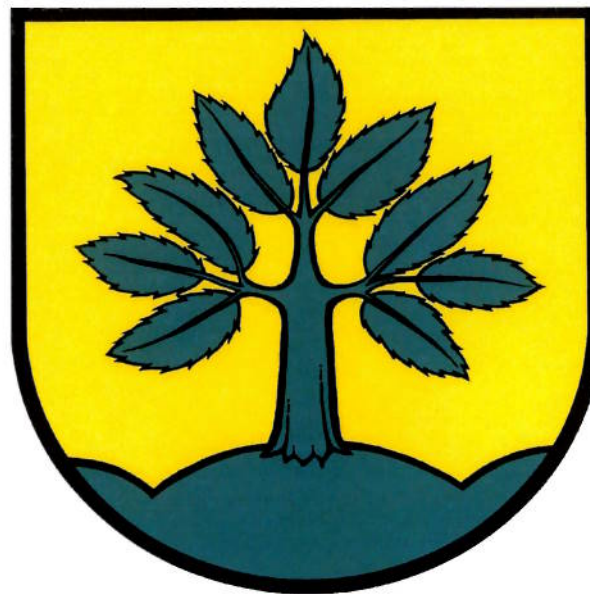
"Mendelssohnstr. – 2. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

in

Berglen-Oppelsbohm

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Berglen, den 29.3.2011 / 07.06.2011

Bürgermeisteramt Berglen
Beethovenstraße 14 - 20
73663 Berglen

Telefon: (07195) 975721
Telefax : (07195) 975724
Email: reiner.rabenstein@berglen.de

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Grundlagen	
1.1 Erfordernis der Planung	3
1.2 Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Verfahrens	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
a) Flächennutzungsplan	4
b) Landesentwicklungsplan und Regionalplan	4
1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.5 Größe des Geltungsbereichs	5
1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.7 Schutzgebiete, Biotope und Naturdenkmale	5
1.8 Gegenwärtiger Bestand innerhalb des Plangebietes	6
2. Ausgangssituation, Planungsziele und Projektbeschreibung	6
3. Erschließung des Plangebietes	
3.1 Verkehr	9
a) Individualverkehr	9
b) Öffentlicher Personennahverkehr	10
3.2 Ver- und Entsorgung	10
a) Wasserversorgung	10
b) Elektrische Energie	10
c) Abwasserbeseitigung	10
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Beschränkung der Zahl der Wohnungen	12
4.4 Garagen, Stellplätze und Wege	12
4.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen	13
4.6 Stellung der baulichen Anlagen	13
4.7 Nebenanlagen	14
4.8 Dachform, Dachneigung und Gebäudegestaltung	14
5. Grünordnerische Festsetzungen	14
6. Umweltprüfung und -bericht	14
7. Bodenordnung	15
8. Finanzierung	15

1. Grundlagen

1.1 Erfordernis der Planung

Die Eigentümerin des Geländes des ehemaligen Alten- und Pflegeheims Mühlegg in Oppelsbohm beabsichtigt die funktionslosen Heimgebäude Distlerweg 15 und 17 abzubauen, um hier anschließend eine Wohnbebauung zu realisieren. Da die planungsrechtlichen Grundlagen für die hiermit verbundene städtebauliche Neuordnung des Geländes derzeit nicht vorliegen, hat die Grundstückseigentümerin am 25.10.2010 eine Änderung des betreffenden Bauleitplanes beantragt und damit dieses Bebauungsplanverfahren ausgelöst.

1.2 Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mendelssohnstr. - 2. Änderung" in Oppelsbohm erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Berglen vom 29.3.2011 im beschleunigten Verfahren.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da durch den Bauleitplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegt.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

1.3 Übergeordnete Planungen

a) Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen, gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

b) Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 gehört die Gemeinde Berglen zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Sie gehört ferner zum Rems-Murr-Kreis und damit zur Region Stuttgart.

Im Regionalplan 2020 für die Region Stuttgart ist die Gemeinde Berglen als Gemeinde im Ländlichen Raum mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Die Gemeinde Berglen ist dem Mittelbereich Waiblingen / Fellbach und dem Nahbereich Winnenden zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt zwischen den Entwicklungsachsen Waiblingen / Fellbach - Winnenden - Backnang - Murrhardt - Schwäbisch Hall sowie Stuttgart - Waiblingen / Fellbach - Schorndorf - Schwäbisch Gmünd.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Ortsteils Oppelsbohm, zwischen Distlerweg und Mendelssohnstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Gemarkung Oppelsbohm die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke:

Flst.Nrn. 2240/4, 2254/1, 2258, 2259, 2260, 2261, 2076 und 2078.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- ⇒ im Nordwesten durch die Grundstücke Flst.Nr. 2240/3 (Mendelssohnstraße 19), Flst.Nr. 2078 (Teilfläche) und Flst.Nr. 2078/2 (Mendelssohnstraße 14)
- ⇒ im Südwesten durch die Grundstücke Flst.Nr. 2077 (Distlerweg 11) und Flst.Nr. 2066/1 (Distlerweg)
- ⇒ im Südosten durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst.Nr. 2262 und den Distlerweg (Flst.Nr. 2066/1)
- ⇒ im Nordosten durch die im Außenbereich liegenden Landwirtschaftsflächen Flst.Nr. 2254, 2076 (Teilfläche), 2258 (Teilfläche), 2259 (Teilfläche), 2260 (Teilfläche) und 2261 (Teilfläche).

1.5 Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6000 m².

1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes "Mendelssohnstraße" aus dem Jahre 1983. Das Plangebiet ist darin, mit Ausnahme des Bereichs der öffentlichen Verkehrsfläche, als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

1.7 Schutzgebiete, Biotop und Naturdenkmale

Das Plangebiet tangiert keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete.

Besonders geschützte Biotop oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

1.8 Gegenwärtiger Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Flurstück Nr. 2240/4 ist unbebaut. Das Grundstück Flst.Nr. 2254/1 (Mendelssohnstraße 21) ist mit einem Mehrfamilienwohngebäude bebaut. Auf Teilflächen der Flurstücke Nrn. 2076, 2258, 2259, 2260 und 2261 sind Wohn- und Betriebsgebäude des früheren Altenheims Mühlegg vorhanden. Diese sind seit mehreren Jahren unbewohnt bzw. funktionslos.

2. Ausgangssituation, Planungsziele und Projektbeschreibung

Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ möchte die Gemeinde Berglen in den kommenden Jahren verstärkt Flächen innerhalb der Ortslagen entwickeln, da diese strukturell eingebunden sind und meist über hochwertige Infrastruktureinrichtungen verfügen. Mit der Erschließung dieser Flächenreserven kann ein Teil des örtlichen Bedarfs an neuen Siedlungsflächen befriedigt werden. Erreicht werden soll dieses Ziel in erster Linie durch eine maßvolle und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand. Darüber hinaus wird auch eine vollständige Neuentwicklung von bereits bebauten Grundstücken in den Ortslagen zukünftig mehr von Bedeutung sein, da viele Altgebäude keine zeitgemäße Wohnnutzung mehr zulassen, erhebliche Unterhaltungsrückstände aufweisen oder aufgrund größerer energetischer Schwächen als nicht mehr sanierungs- und erhaltungswürdig eingestuft werden.

Der Bebauungsplan "Mendelssohnstraße" aus dem Jahre 1983 sieht im südöstlichen Abschnitt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit einer auf den Bestand zugeschnitten zulässigen Nutzung vor (⇒ Altenheim, Pflegeheim, Schwesternwohnheim, Personalwohnungen). Die neue Eigentümerin des Geländes hat sich deshalb im Jahre 2006 zunächst um eine Fortführung des Betriebs des seit 2001 geschlossenen Alten- und Pflegeheims Mühlegg durch einen neuen Betreiber bemüht. Es hat sich jedoch im Laufe der Zeit herauskristallisiert, dass bei den hierfür in Frage kommenden sozialen Einrichtungen und Unternehmen wenig Interesse an einer Betriebsfortführung besteht.

Die Grundstückseigentümerin hat gegenüber der Gemeinde Berglen dargelegt, dass eine zeitgemäße und wirtschaftliche Fortführung des Pflegebetriebs in den alten, stark sanierungsbedürftigen Räumlichkeiten nicht möglich ist. Da prinzipiell auch ein Neubau aus planungsrechtlicher Sicht auf dem Areal in Frage kommen würde, hat die Grundstücksbesitzerin parallel auch intensiv nach einem Investor Ausschau gehalten, mit dem der Neubau eines modernen Alten- und Pflegeheims sowie die Schaffung von betreuten Altenwohnungen umgesetzt werden könnte. Auch dieses Unterfangen war aus nachvollziehbaren Gründen nicht erfolgversprechend, da sich der Standort u. a. wegen seiner Lage und den topographischen Bedingungen für eine entsprechende Bebauung als ungeeignet erwiesen hat. Hinzu kommt, dass der Bedarf an Dauer- und Kurzzeitpflegeplätzen sowie an betreuten Seniorenwohnungen durch die Eröffnung des Gemeindepflegehauses im Jahre 2004 in Berglen gedeckt werden konnte. Die Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Pflegeplätzen für ältere Menschen ist nach einer Stellungnahme des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis aus dem Jahre 2008 in Oppelsbohm daher nicht sinnvoll. Die Wirtschaftlichkeit einer neuen Pflegeeinrichtung wäre vor diesem Hintergrund daher ebenfalls äußerst fraglich.

Seine besondere Qualität gewinnt das betroffene Gebiet durch seine landschaftlich reizvolle und topographisch interessante Lage am nordöstlichen Ortsrand von Oppelsbohm. Der nach Nordost ansteigende ehemalige Obstwiesenhang umfasst eine Höhendifferenz von Süd nach Nord von ca. 28 m. Die Hanglage mit Sichtverbindung zur Ortsmitte und unmittelbarer Anbindung an die freie Landschaft bietet daher gute Voraussetzungen für die Schaffung von hochwertigem Wohnraum. Darüber hinaus ist das Areal auch aufgrund seiner beachtlichen Größe und seiner guten verkehrlichen Anbindung prädestiniert für eine innerörtliche Neuentwicklung. Des Weiteren spricht für eine Nutzungsänderung in diesem Teil von Oppelsbohm, dass alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügen.

Die Gemeinde ist daher der Ansicht, dass die Planungen der Grundstückseigentümerin, die nicht mehr nutzbaren Gebäude abzurechen und die freiwerdenden Flächen anschließend mit Wohngebäuden zu bebauen, sehr gut geeignet sind, die zwi-

schenzeitlich infolge des lang anhaltenden Leerstandes sowie aufgrund des Unterhaltungs- und Modernisierungsdefizits entstandenen Missstände zu beseitigen. Die mit der Nachnutzung des Altenheimgeländes einhergehende städtebauliche Aufwertung wird auch zu einer Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes führen und damit die Wohnqualität im Gebiet deutlich steigern.

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Altenheimgeländes geschaffen werden. Die Planaufstellung erfolgt ferner mit der Zielsetzung die Bebauung des betroffenen Areals so zu lenken, dass sich die neuen Baukörper gut in die gewachsene Umgebung einfügen und damit am nordöstlichen Ortsrand von Oppelsbohm ein städtebaulich ansprechender Abschluss des Wohngebiets zum Landschaftsschutzgebiet hin entsteht. Darüber hinaus wird durch die Bauleitplanung sichergestellt, dass der Charakter und die gute Wohnatmosphäre im Quartier erhalten bleiben. Weiterhin ist beabsichtigt, die Wohnnutzung in den Gebäuden Mendelssohnstraße 21 und Distlerweg 17 (früher 19), die bislang aufgrund des festgesetzten Gebietscharaktes ohne direkten Bezug zum Pflegeheim nicht möglich war, zu legalisieren. Diese Gebäude bleiben voraussichtlich erhalten und werden deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Die in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Baustrukturen (⇒ freistehende Einzelhäuser mit Satteldächern und moderater Baudichte) werden übernommen und bilden das städtebauliche Leitbild. Das von Architekt und Städteplaner Wolfgang Leissle für die Grundstückseigentümerin entwickelte Baukonzept berücksichtigt die örtlichen Rahmenbedingungen in gelungener Weise. Es bildete daher die Grundlage für den von der Gemeinde Berglen aufgestellten Bebauungsplanentwurf.

Die Planung sieht, unter Berücksichtigung der künftigen Bauflächen und dem angrenzenden Bestand, an der Mendelssohnstraße eine offene Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Garagen vor. Am Distlerweg sind neben Einzel- auch Doppelhäuser mit Garagen möglich. Das Mehrfamilienwohnhaus Mendelssohnstraße 21 und das ehemalige, als Schwestern- und Pflegegebäude genehmigte Haus

Distlerweg 17 (ehemals 19) sollen aus heutiger Sicht, wie bereits erwähnt, erhalten bleiben.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude und der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den topographischen Bedingungen, dem umgebenden Gebäudebestand und an den Festsetzungen des Bebauungsplans "Mendelssohnstraße". Zudem sind hierbei zeitgemäße Bauweisen, insbesondere neue energetische Baustandards, berücksichtigt worden. Eine städtebaulich verträgliche Einfügung der geplanten Baukörper in die Umgebungsbebauung wird somit gewährleistet.

Mit dem Plankonzept wird den Belangen, der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer, in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Nachbarschützende Belange werden ebenfalls nicht verletzt.

3. Erschließung des Plangebietes

3.1. Verkehr

a) Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt, wie bisher, über den Distlerweg und die Mendelssohnstraße. Nachdem der bisherige Abschluss der Mendelssohnstraße im Bereich der Gebäude Nr. 14 und 21 als unbefriedigend empfunden wurde, soll im Rahmen der inneren Erschließung des Plangebietes die öffentliche Verkehrsfläche in südöstlicher Richtung verlängert und mit einer leistungsfähigen Wendeanlage ihren Abschluss finden. Die Bauflächen an der Mendelssohnstraße werden über diese Verkehrsanlage erschlossen.

b) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle in der Ortsmitte von Oppelsbohm an die Buslinien 244 (Oppelsbohm-Schornbach-Schorndorf), 336 (Winnenden-Birkmannsweiler-Erlenhof-Oppelsbohm) und 337 (Oppelsbohm-Bürg-Winnenden) angebunden. Die mittlere Entfernung aus dem Plangebiet zur Haltestelle beträgt ca. 370 m.

3.2 Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Entsprechende Versorgungseinrichtungen sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe vorhanden.

b) Elektrische Energie

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird durch die Firma Süwag Energie AG gesichert.

c) Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Abwasserkanäle DN 300 in der Mendelssohnstraße und DN 250 im Distlerweg zur Kläranlage der Gemeinde Berglen auf Gemarkung Bretzenacker. Alle Anlagen sind leistungsfähig und müssen aufgrund dieser Planung nicht geändert oder erweitert werden.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan "Mendelssohnstraße" sieht im nordwestlichen und südwestlichen Abschnitt als Art der baulichen Nutzung ein "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Ein WR dient ausschließlich dem Wohnen, weshalb andere Nutzungen sehr eingeschränkt sind. Sie sind meist nur dann zulassungsfähig, wenn sie Versorgungs- oder Ergänzungsfunktion besitzen. Der im Vordergrund stehende Schutz der Wohnruhe kann im Plangebiet aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans auch mit einem weniger beschränkenden "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO in ausreichendem Maße gewahrt werden.

Die Festsetzung eines WA für den gesamten Geltungsbereich entspricht auch der bewährten Praxis der Gemeinde Berglen, keine WR auszuweisen. Damit trotzdem zu den angrenzenden Nutzungsfestlegungen keine Unverträglichkeiten entstehen, werden die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, die Höhen- und Baumassenentwicklung wird ausreichend über Höhenfestlegungen geregelt, deshalb ist die Festlegung von Geschoßflächenzahlen nicht erforderlich. Die jeweiligen Grundflächenzahlen sollen eine am Bestand orientierte Verdichtung ermöglichen.

Damit in den Bereichen, die unmittelbar an die bestehenden Einzelhausbebauungen angrenzen, keine unverträglichen Baustrukturen entstehen, werden in Teilbereichen nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Eine Sonderstellung nimmt dabei das Gebäude Distlerweg 17 (ehemals 19) ein, dessen Bausubstanz durch längeren Leerstand zwischenzeitlich Beschädigungen aufweist.

Es besteht dennoch die Möglichkeit des Gebäudeerhaltes und der Weiternutzung. Es ist allerdings auch nicht auszuschließen, dass aus wirtschaftlichen Gründen das Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen werden muss. Um hier einen gewissen Spielraum bei der Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird für dieses Grundstück - trotz der Lage im Randbereich – eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind bestandsorientiert so festgelegt, dass noch ein individueller Spielraum für die Gebäudeplanung besteht. In Verbindung mit den Festsetzungen Einzelhaus / Doppelhaus und der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude ist trotzdem gesichert, dass nur Gebäudemassen entstehen, die dem städtebaulichen Leitbild entsprechen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Gebäuden ist erforderlich, da es sich bei den zum Baugebiet führenden Erschließungswegen, wenn man von der geplanten Verlängerung der Mendelssohnstraße absieht, um endgültig hergestellte Verkehrsflächen, die nur ein begrenztes Verkehrsaufkommen zulassen, handelt. Darüber hinaus stehen im Gebiet nur im beschränkten Umfang Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

4.4 Garagen, Stellplätze und Wege

Die geplante Wendeanlage wird ohne Gehwegabtrennung hergestellt. Der bereits ausgebaute Distlerweg besitzt nur eine minimale Ausbaubreite, teilweise ohne Gehwegausbildung. Eine Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen ist nur gewährleistet, wenn der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen Platz finden kann. Damit hier keine Beeinträchtigungen auftreten (Versorgungsfahrzeuge u. Ä.), werden für den Abstand der Garagen von den Verkehrsflächen Mindestmaße vorgeschrieben. Dadurch kann sowohl auf der Wendeanlage als auch bei minimierten Straßenbreiten eine funktionssichere und störungsfreie Zu- und Abfahrt erfolgen.

Außerdem entsteht als Nebeneffekt ein weiterer, baurechtlich allerdings nicht anrechenbarer Stellplatz. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), gelten diese Abstandsvorschriften ebenfalls, da selbst reduzierte Bauformen mit Stützen und einem Dach als Gebäude wahrgenommen werden. Darüber hinaus ist erfahrungsgemäß nicht auszuschließen, dass aus einem offenen später ein geschlossener Stellplatz werden kann. Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne besondere Abstandsvorschriften möglich.

Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen werden für Stellplätze, Garagenvorplätze, Zugangswege und Zufahrten nur wasserdurchlässige Befestigungen oder Beläge zugelassen.

4.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Festsetzungen für die Höhenlage und die Gebäudehöhen werden zusammengefasst, da für die städtebauliche Wirksamkeit von Gebäuden die Baukörperbegrenzungen (Trauf- und Firsthöhen) bestimmender sind als die alleinige Höhenlage des Erdgeschosses. Auch wird die Einordnung unterschiedlicher Geschoßhöhen, z. B. bei versetzt angeordneten Stockwerken, erleichtert. Zum Nachweis bautechnischer Erfordernisse (z. B. Kanalanschlussmöglichkeit, Straßenanschluss) und als Bezugshöhe für die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) angegeben. Sie hat jedoch keinen zwingenden Charakter und kann, sofern die auf die ursprüngliche EFH-Bezugshöhe bezogenen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden, verändert werden.

4.6 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.

4.7 Nebenanlagen

Untergeordnete bauliche Nebenanlagen werden in den Bereichen zwischen Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, da diese Bereiche eine erhebliche Außenwirkung ausstrahlen und hier Kleinbauten den städtebaulichen Zusammenhang stören würden. Da diese Störung in den straßenabgewandten Bereichen weniger in Erscheinung tritt, sind hier bauliche Nebenanlagen zugelassen. Ihre Anzahl und Größe wird jedoch geregelt.

4.8 Dachform, Dachneigung und Gebäudegestaltung

Durch die Festlegung der Dachformen in Verbindung mit der Fixierung eines Dachneigungsspielraumes sollen die bestehenden Dächer und die im städtebaulichen Leitbild formulierten Dachstrukturen im gesamten Plangebiet entwickelt werden. Die Beschränkung der Dachfarben und Materialien orientiert sich am regionaltypischen Spektrum und soll zu einer ruhigen und verträglichen Ausprägung der Dächer beitragen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden Flächen zur Anpflanzung von einheimischen Obstbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote) aufgenommen. Damit soll eine bessere Integration der Gebäude in den angrenzenden Streuobstwiesengang erreicht werden.

6. Umweltprüfung und -bericht

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

7. Bodenordnung

Das Verfahren wird über einen städtebaulichen Vertrag durchgeführt, weshalb eine Bodenordnung nicht erforderlich ist.

8. Finanzierung

Der Gemeinde Berglen entstehen keine Planungs-, Herstellungs- oder Erschließungskosten. Diese werden vom Vorhabensträger übernommen.

Zur Regelung der Rechtsbeziehungen zwischen der Grundstückseigentümerin, der Kerner Volksbank eG, und der Gemeinde Berglen wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen. Alle mit der Erschließung der künftigen Wohnbaugrundstücke in Zusammenhang stehenden Punkte werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in einem Erschließungsvertrag zwischen Bank und Gemeinde geregelt.