



REMS - MURR - KREIS  
GEMEINDE BERGLEN  
GEMARK. HÖSSLINSWART

BEBAUUNGSPLAN:

# **"WIESELSTR.- 2. ÄNDERUNG"**

## **BEGRÜNDUNG**

(§ 9 Absatz 8 BauGB)

Aufgestellt: Rudersberg, 15.12.2015 / 12.4.2016

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	3
2.3 Schutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope	3
3. Planungsanlass	4
4. Verfahren	4
5. Ausgangssituation, Planungsgrundgedanken, Städtebauliches Leitbild	4
6. Umweltbericht / Grünordnungsplanung	4
7. Erschließung des Plangebietes	5
7.1 Verkehr	5
7.1.1 Individualverkehr	5
7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr	5
7.2 Ver- und Entsorgung	5
7.2.1 Wasserversorgung	5
7.2.2 Abwasser / Entwässerungsanlagen	5
7.2.3 Elektrische Energie	5
8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
8.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Beschränkung der Zahl der Wohnungen	6
8.3 Garagen und Stellplätze	6
8.4 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen	6
8.5 Stellung der baulichen Anlagen	6
8.6 Nebenanlagen	7
8.7 Örtliche Bauvorschriften	7
9. Bodenordnung	7
10. Flächenbilanz	7

## 1. PLANGEBIET:

### 1.1 LAGE:

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Ortsmitte von Berglen-Hößlinswart.



### 1.2 GELTUNGSBEREICH:

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Norden: von bestehender Bebauung südlich der Bärenstraße (Gemeinbedarfsfläche - Gemeindehaus und Pfarrhaus)
- Westen: von bestehender Wohnbebauung (gemischte Baufläche)
- Süden: von der Rehstraße und der Wieselstraße
- Osten: von bestehender Wohnbebauung (Wohnbaufläche)

### 1.3 GRÖSSE DES PLANGEBIETES:

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1041, 1042, 1043, 1044. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,25 ha.

## 2. RECHTSVERHÄLTNISSE:

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP):

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

### 2.2 BEBAUUNGSPLÄNE:

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt derzeit folgender Bebauungsplan:

- "Wieselstraße", genehmigt am 20.3.1978.

### 2.3 SCHUTZGEBIETE, NATURDENKMALE, BIOTOPE:

Der Bebauungsplan tangiert keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotop nach § 32 NatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Am südöstlichen Rand (an der Wieselstraße) liegt das Plangebietes mit einer geringen Fläche (ca. 10 m<sup>2</sup>) innerhalb einer Überflutungsfläche nach der Hochwassergefahrenkarte (HQ 100). Durch die geplante Bebauung werden in diesem Bereich keine Veränderungen



erforderlich, die Abgrenzung der Überflutungsfläche wird nicht tangiert und bleibt deshalb ebenfalls unverändert.

### 3. PLANUNGSANLASS:

Die im Plangebiet vorhandene Gärtnerei, bestehend aus Wohn- und Betriebsgebäude sowie Gewächshäusern, wird seit vielen Jahren nicht mehr betrieben, das Wohnhaus ist leerstehend. Der Gärtnereibetrieb kann aus persönlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht mehr reaktiviert werden. Deshalb wurden von der Grundstückseigentümerin Überlegungen angestellt, auf diesen brachliegenden innerörtlichen Flächen eine sinnvolle und bedarfsgerechte Nutzung zu entwickeln. Im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen und der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen in ihrer besonderen topografischen Situation (Hanggelände) ist eine gewerbliche Nutzung in Folge der damit verbundenen Beeinträchtigungen nicht realisierbar und aus wirtschaftlichen Gründen (Betriebsgröße) auch nicht sinnvoll. Deshalb wird als Folgenutzung eine Wohnnutzung angestrebt.

Innerhalb der Gesamtgemeinde Berglen besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Nachdem in Hößlinswart kurzfristig auch keine sonstigen Baulücken für eine wohnbauliche Verwertung vorhanden sind, wird der Bebauungsplan "Wieselstraße- 2. Änderung" entwickelt, damit hier - wenigstens teilweise - die hohe Nachfrage nach Bauplätzen befriedigt werden kann.

Um die dargestellte Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

### 4. VERFAHREN:

Das Bebauungsplanverfahren wird mit Unterstützung der Gemeinde Berglen und geregelt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Berglen und der Grundstückseigentümerin durchgeführt. Für das vorgesehene Bebauungsplanverfahren liegen die entsprechenden Voraussetzungen vor (u.A. Fläche des Geltungsbereiches ca. 2.500 m<sup>2</sup>, damit < 20.000 m<sup>2</sup>, Lage innerhalb geltender Bebauungsplanflächen). Deshalb wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

### 5. AUSGANGSSITUATION, PLANUNGSGRUNDGEDANKEN, STÄDTEBAULICHES LEITBILD

Ein wichtiger Impuls für die Planung besteht darin, in einem attraktiven innerörtlichen Bereich eine dem Standort entsprechende Nutzung zu ermöglichen.

Durch die Änderung der nicht mehr benötigten Gewerbeflächen in Wohnbauflächen wird die Nachverdichtung von erschlossenen Grundstücksflächen möglich und es wird der Zielsetzung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen. Für die Ausarbeitung des städtebaulichen Leitbildes war maßgebend, dass die angrenzenden und umliegenden Grundstücke bebaut sind. Deshalb orientiert sich sowohl die Nutzung als auch die Gestaltung an dem vorhandenen Bestand (allgemeines Wohngebiet, ein- bis zweigeschossige, freistehende Gebäude). Prägender Haustyp ist das freistehende Einfamilienhaus als Einzel- bzw. Doppelhaus in traditioneller Bauform mit Satteldach.

### 6. UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNGSPLANUNG:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

## 7. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES:

### 7.1 VERKEHR:

#### 7.1.1 INDIVIDUALVERKEHR:

Über die vorhandenen unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Rehstraße, Wieselstraße) ist das Plangebiet direkt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen sind nicht erforderlich.

#### 7.1.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR:

Über die Haltestelle "Ortsmitte Hößlinswart/Otterstraße" ist das Plangebiet an die Buslinien

- 245 Schorndorf-Hößlinswart

- 336 Winnenden-Berglen

angebunden. Die mittlere Entfernung zur Haltestelle beträgt ca. 250 m.

### 7.2 VER- UND ENTSORGUNG:

#### 7.2.1 WASSERVERSORGUNG:

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss / Ausbau des vorhandenen Wasserleitungsnetzes.

#### 7.2.2 ABWASSER / ENTWÄSSERUNGSANLAGEN:

Eine direkte Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in die unter der Wieselstraße verlaufende Bachverdolung der Steinach ist möglich. Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Kläranlage wird deshalb die Ableitung des Niederschlagswassers in die Bachverdolung vorgeschrieben. Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes ist durch den Anschluss und die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wieselstraße vorgesehen.

#### 7.2.3 ELEKTRISCHE ENERGIE:

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

## 8. PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

### 8.1 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, "qualitätsvolles Wohnen" zu stärken und um zu den angrenzenden Bereichen keine Unverträglichkeiten entstehen zu lassen.

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 Bebauung zu sichern, werden entsprechende Grundflächenzahlen festgesetzt und nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Beschränkung der Zahl der Wohnungen zugelassen.



## 8.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als Baufenster festgelegt. Die Größenfestlegung des Baufensters soll trotz des vorgegebenen Rahmens einen individuellen Spielraum bei der Gebäudeplanung ermöglichen (Topographie, Freiflächenzuordnung), dieser Zielsetzung dient auch die Zulassung geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen durch definierte untergeordnete Bauteile. In Verbindung mit der Festsetzung "Einzelhaus / Doppelhaus" und der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist trotzdem gesichert, dass nur Gebäudemassen entstehen, die dem städtebaulichen Leitbild entsprechen.

## 8.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE:

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Straßen ist nur gewährleistet, wenn der ruhende Verkehr 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 eine funktionssichere und störungsfreie Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken 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 werden für Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Garagenvorplätze nur wasserdurchlässige Befestigungen und Beläge zugelassen.

## 8.4 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. Außerdem 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 EFH angegeben. Sie hat jedoch keinen zwingenden Charakter und kann, wenn die auf die ursprüngliche EFH-Bezugshöhe 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.

## 8.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

Die Gebäudestellung wird durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung fixiert. In Verbindung mit der vorhandenen Umgebungsbebauung entsteht dadurch ein abwechslungsreiches und spannungsvolles Erscheinungsbild der Gebäude innerhalb eines vorgegebenen Ordnungsrahmens.

8.6 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 und nachbarschaftlichen Verträglichkeit werden aber bezüglich Größe, Anzahl, Gestaltung und Lage auf den Grundstücken Regelungen festgesetzt.

8.7 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 Lage im Randbereich der Ortsmitte und der Einsehbarkeit aufgrund der topografischen Situation geachtet worden. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Dachdeckung, Aufschüttungen/Abgrabungen, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen getroffen. 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

9. BODENORDNUNG:

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

10. FLÄCHENBILANZ:

Fläche Geltungsbereich:	0,25 ha
davon Wohnbauflächen :	0,15 ha
davon priv. Grünflächen:	0,09 ha