

REMS - MURR - KREIS
GEMEINDE BERGLEN
GEMARKUNG ÖSCHELBRONN



Berglen

BEBAUUNGSPLAN:

"STÖCKENHÄULE 2"

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Absatz 8 BauGB)

Aufgestellt: Rudersberg, 16.6.2015 / 29.9.2015/15.12.2015

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	
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne	4
2.4	Schutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope	4
2.5	Denkmalschutz	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	8
6.2.3	Elektrische Energie	8
7.	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Beschränkung der Zahl der Wohnungen	9
7.3	Garagen und Stellplätze	9
7.4	Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen	10
7.5	Stellung der baulichen Anlagen	10
7.6	Nebenanlagen	11
7.7	Grünordnungsplanerische Festsetzungen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen	11
7.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
7.8.1	Fläche 1	11
7.8.2	Fläche 2	11
7.9	Örtliche Bauvorschriften	12
8.	Bodenordnung	12
9.	Kosten und Finanzierung	12

Anlage: Als Anlage beigelegt ist der Umweltbericht. Er ist Bestandteil der Begründung

1. PLANGEBIET:

1.1 LAGE:

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Berglen-Öschelbronn am nördlichen Ortsrand von Stöckenhof.



1.2 GELTUNGSBEREICH:

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von Waldflächen und landwirtschaftl. genutzten Wiesenflächen
- im Osten: von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen- und Ackerflächen)
- im Süden: von der Narzissenstraße mit angrenzender Wohnbebauung, bestehender Wohnbebauung und zwei unbebauten Flächen entlang der Enzianstraße
- im Westen: von bestehender Wohnbebauung

1.3 GRÖSSE DES PLANGEBIETES:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,98 ha

2. RECHTSVERHÄLTNISSE:

2.1 REGIONALPLAN:

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart wird Berglen der Siedlungskategorie E - beschränkt auf Eigenentwicklung - zugeordnet.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP):

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen befindet sich derzeit noch in einem Änderungsverfahren. Das Plangebiet ist in diesem geänderten Flächennutzungsplan als künftige Wohnbaufläche zur Deckung des örtlichen Bedarfes dargestellt.

Das Änderungsverfahren wird voraussichtlich bis Ende 2015 abgeschlossen.

2.3 BEBAUUNGSPLÄNE:

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bebauungspläne vorhanden.

2.4 SCHUTZGEBIETE, NATURDENKMALE, BIOTOPE:

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Zone III des Wasserschutzbereiches "Quellfassung Gehrbrunnen" (LUBW-Nr.119-120). Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Natur-, Landschafts- oder weitere Wasserschutzbereiche sowie keine Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG vorhanden.

Im Westen von Stöckenhof verläuft ein Regionaler Grünzug.

2.5 DENKMALSCHUTZ:

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG (Siedlung bzw. Fundplatz der Altsteinzeit und der Jungsteinzeit).

3. PLANUNGSANLASS:

Das 2013 / 2014 geplante Baugebiet "Stoffelannenäcker" im Ortsteil Steinach ist zwischenzeitlich realisiert. Es stehen hier keine gemeindlichen Bauplätze mehr zur Verfügung (alle elf Baugrundstücke sind verkauft, fünf Häuser befinden sich im Genehmigungsverfahren bzw. bereits im Bau).

In der Gemeinde Berglen werden jedoch nach wie vor verstärkt Bauplätze nachgefragt. Aktuell liegen 40 Anfragen bzw. konkrete Bewerbungen für ein Grundstück im Baugebiet "Stöckenhäule 2" vor. Aus dem Baugebiet "Stoffelannenäcker" besteht noch ein Nachfrageüberhang von weiteren 28 Bewerbern (für insgesamt 39 Bauplatzbewerbungen standen im Baugebiet "Stoffelannenäcker" nur elf Bauplätze zur Verfügung). Die Bauplatzbewerberliste der Gemeinde Berglen umfasst zudem drei Vormerkungen.

Die Gemeinde verfügt über keine weiteren Baugrundstücke. Der bestehende Bedarf kann auch nicht durch die Aktivierung von bestehenden Baulücken gedeckt werden. Alle unbebauten Wohnbauflächen im Ortsteil Stöckenhof und im weiteren Gemeindegebiet befinden sich ausnahmslos im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht zudem derzeit nicht. Auch in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Berglen scheitert die Entwicklung dieser innerörtlichen Potenzialflächen an mangelndem Verkaufsinteresse der jeweiligen Besitzer.

Der Bebauungsplan "Stöckenhäule 2" wird aufgestellt, damit hier nachfrage- und bedarfsgerecht Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum soll in der Gemeinde Berglen jedoch nicht nur durch die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen im Außenbereich bedient werden. Zur Vermeidung von Wohnungsleerstand und zur Reaktivierung ungenutzter Immobilien wurde daher die kommunale Vermietungs- und Verkaufsbörse von der Gemeinde im Jahr 2014 ins Leben gerufen. Auf der Internetseite der Gemeinde Berglen können sowohl Vermieter als auch Verkäufer ihre Immobilien und Grundstücke anbieten. Alle Eigentümer entsprechender Gebäude und Bauflächen wurden schriftlich auf dieses kostenlose Angebot der Gemeinde Berglen hingewiesen. Diese Aktion trägt nach Ansicht der Gemeinde Berglen dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" ebenfalls Rechnung.

4. AUSGANGSSITUATION, STÄDTEBAULICHES LEITBILD UND PLANUNGSZIELE:

4.1 AUSGANGSSITUATION:

Mit der Entwicklung des Baugebiets "Stöckenhäule 2" soll der großen Nachfrage nach Baumöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Berglen durch die Ausweisung von insgesamt 22 Wohnbaugrundstücken entsprochen werden.

Der Teilort Stöckenhof zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass hier eine Wohnsituation vorhanden ist, die wegen ihrer Höhenlage eine ganz besondere Aussichtsqualität bietet und einen unmittelbaren Landschaftsbezug ermöglicht. Die vorhandenen Baustrukturen sind auf diese Besonderheiten ausgerichtet. Die topografische Situation des Plangebietes bietet die Voraussetzung, diese Merkmale (Landschaftsbezug, Aussichtsfläche) bei einer städtebaulichen Entwicklung angemessen berücksichtigen zu können.

Eine weitere Vorgabe besteht darin, die vom Gemeinderat formulierte Zielsetzung "Bereitstellung von Baumöglichkeiten für junge Familien" umzusetzen.

4.2 STÄDTEBAULICHES LEITBILD, PLANUNGSZIELE:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Ortslage an und ist landschaftlich geprägt durch die nach Nord-Ost leicht ansteigende Hangsituation, die im Mittelbereich kuppenförmig ausläuft und im östlichen Bereich nach Norden in Richtung Waldkante wieder abfällt. Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 3,0 - 4,0 m.

Das städtebauliche Leitbild beinhaltet im Wesentlichen folgende Hauptziele:

- Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes unter Einbeziehung landschaftlicher Besonderheiten (Aussicht, Waldrand, Fußwegbeziehungen) und eine nachbarschaftlich-verträgliche Anbindung an die bestehende Bebauung.
- Ausweisung von Bauflächen in einer Größe, die eine hohe Wohnqualität ermöglichen und durch entsprechenden Zuschnitte und Flächengrößen auch von der angestrebten Zielgruppe (junge Familien) erworben werden können.
- Die Gebäude- und Baumassenentwicklung soll sich an den vorhandenen Strukturen und dem vorhandenen Bestand orientieren. Prägender Haustyp ist

das freistehende Einzelhaus als Einfamilienhaus in traditioneller Bauform mit Satteldach.

- Einfache und sparsame Fahrerschließung, die neben der Berücksichtigung von wohnqualitativen Gesichtspunkten auch eine unkomplizierte Benutzung durch Versorgungsfahrzeuge ermöglicht.
- Entwicklung und Realisierung eines ökologisch orientierten Entsorgungskonzepts für Schmutz- und Regenwasser.
- Anzustrebende Bruttowohndichte mind. 55 Einwohner / ha (Vorgabe Raumordnung)

5. UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNGSPLANUNG:

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht (Verfasser: Büro Blank Landschaftsarchitektur, Stuttgart) ist Bestandteil dieser Begründung.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der vorgesehenen Planung schutzgutbezogen analysiert, bilanziert und bewertet. Darüber hinaus werden Maßnahmen vorgeschlagen und beschrieben, die zum Ausgleich von entstehenden Defiziten beitragen. Danach können Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Arten / Biotope unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches weitgehend ausgeglichen werden. Zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden sind externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Damit die Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gewährleistet ist, werden diese Maßnahmen soweit möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Ausführung aller externen Kompensationsmaßnahmen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis abgesichert.

Bei Realisierung der im Umweltbericht 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 Dahlienstraße. Die Dimensionierung der Dahlienstraße einschl. des Einmündungsbereiches in die Enzianstraße erfolgte entsprechend den straßenbautechnischen Fachregeln und Richtlinien auf der Basis der zur Verfügung stehenden öffentlichen

Flächen.

Entsprechend der Zielsetzung nach einem einfachen Erschließungssystem werden für die Fahrerschließung entsprechend der Geometrie des Plangebietes zwei Stichstraßen angeordnet. Dabei erhält der Stich nach Westen eine Wendeanlage, die so dimensioniert ist, dass auch Versorgungsfahrzeuge wenden können. Die Stichstraße nach Osten wird ebenfalls mit einer Wendeanlage abgeschlossen, die hier aber kleiner dimensioniert ist, da Versorgungsfahrzeuge über die Narzissenstraße fahren können.

Die Straßen im Plangebiet sind als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne besondere Gehwegabtrennung ausgewiesen (Breite 5,85 m). Jeweils an Knickpunkten der Fahrbahnen erfolgen kleine Aufweitungen, die für die Pflanzung von raumgliedernden Einzelbäumen genutzt werden. Der zur Verfügung stehende Verkehrsraum dient Fahr- und Fußgängerverkehr gleichermaßen und führt in Verbindung mit den Baumpflanzungen und den Gestaltungsmaßnahmen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der Straße und damit zu einer Erhöhung der Wohnqualität insgesamt. 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 PKW-Stellplätzen wurde sorgfältig geprüft. Abweichend von der seitherigen Praxis der Gemeinde Berglen, keine Stellplätze auszuweisen (der gesamte ruhende Verkehr soll auf privaten Flächen abgewickelt werden), werden aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes am Rande eines attraktiven Wanderwegenetzes und wegen der vorhandenen Aussichtsqualitäten PKW-Stellplätze ausgewiesen (insgesamt elf Stellplätze).

Generell wird sich das Fahrzeugaufkommen in Stöckenhof durch das Baugebiet "Stöckenhäule 2" erhöhen.

Eine überschlägige Ermittlung ergibt für eine angenommene Hauptverkehrszeit am Morgen für die im geplanten Baugebiet insgesamt max. möglichen 44 Wohnungen mit einem angenommenen PKW-Bestand von 1,5 Fahrzeugen je Wohnung ca. 66 neue Fahrbewegungen. Gegenüber der bereits Heute bestehenden Fahrzeugfrequenz auf der Enzianstraße mit ca. 550 Fahrzeugen pro Stunde im gleichen Zeitraum bedeutet dies eine Zunahme um max. ca. 12 %. Die vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen sind in der Lage, diese Mehrbelastung aufzunehmen.

6.1.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR:

Über die Haltestelle Stöckenhof ist das Plangebiet an die Buslinie 337 angebunden. Das Plangebiet liegt vollständig im Einzugsbereich der Haltestelle. 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 Dahlienstraße bzw. eine Ringleitung, die über die Narzissenstraße an den vorhandenen Anschluss in der Dahlienstraße angebunden wird.

6.2.2 ABWASSER / ENTWÄSSERUNGSANLAGEN:

Schon bei den ersten planerischen Überlegungen zur Entwicklung des Baugebietes "Stöckenhäule 2" wurde die Zielsetzung formuliert, für die Abwasserentsorgung das in Stöckenhof vorhandene Mischsystem ökologisch weiter zu entwickeln. In intensiver Abstimmung mit Fachplaner, Gemeinde und den Fachbehörden (LRA Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereiche Umweltschutz, Baurecht, Straßen), konnte ein anspruchsvolles Entwässerungskonzept entwickelt werden, dessen zentraler Bestandteil eine Beseitigung des Regenwassers über Versickerungsmulden und Versickerungsbecken bildet. In den vorhandenen Mischwasserkanal in der Dahlienstraße wird aus dem Plangebiet nur noch Schmutzwasser eingeleitet. Diese Einleitung in das vorhandene Kanalsystem führt nur zu einer unbedeutenden Mehrbelastung der vorhandenen Kanäle. Entsprechend dem allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde müssen aufgrund der Plangebietserschließung am Kanalbestand keine Änderungen vorgenommen werden.

Das geplante ökologisch optimierte Entwässerungssystem erfordert jedoch eine erhöhte Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Für dieses Entwässerungskonzept werden auch die Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes (Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1) verwendet. Da jedoch die landwirtschaftliche Nutzung durch die geplante Wohnbebauung schon erheblich eingeschränkt ist, wäre auf den verbleibenden Restflächen eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung nur sehr erschwert möglich. Darüber hinaus sind die verbleibenden Restflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund ihrer Größe und den gegebenen topographischen Bedingungen uninteressant. Im Hinblick auf die Vorteile, die das geplante Entwässerungssystem in ökologischer Hinsicht bietet, erscheinen die Beeinträchtigungen für eine landwirtschaftliche Nutzung hinnehmbar. Um eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen zu vermeiden, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, im Wald der Gemeinde Berglen umgesetzt.

Damit das Entsorgungssystem mit den Versickerungsanlagen dauerhaft leistungs- und funktionsfähig arbeiten kann, werden die Hauptelemente (Mulden, Becken) im Rahmen der Baugebieterschließungsarbeiten hergestellt. Über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Regelungen in den notariellen Kaufverträgen werden die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet, Pflege und Unterhalt jederzeit zu gewährleisten. bzw. die Funktionsfähigkeit der Anlagen auf den Grundstücken dauerhaft sicherzustellen.

6.2.3 ELEKTRISCHE ENERGIE:

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch den zuständigen Netzbetreiber (Fa. Syna GmbH) 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 Nr. 2 - 5 BauNVO erfolgt mit der Absicht, in unmittelbarer Randlage und im Endbereich der Erschließungsstraßen 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.

Mit dieser Konzeption wird auch die durch die Raumordnung vorgegebene Einwohnerdichte erreicht. Bei einer Gesamtfläche von ca. 1,9 ha, 22 ausgewiesenen Baugrundstücken mit insgesamt möglichen 44 Wohnungen, einer angenommenen Wohnungsbelegung von 3 Personen / Wohnung ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 69 EW / ha Bruttofläche (Wohnbaufläche einschl. Flächen für Entwicklung von Natur und Landschaft). Bezogen auf die Netto-Baufläche von ca. 1,2 ha beträgt die Einwohnerdichte 110 EW / ha.

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, Kleinklima). Die Größenfestlegung der Baufenster soll auch bei kompakter Bauplatzdimensionierung einen individuellen Spielraum bei der Gebäudeplanung ermöglichen (Freiflächenzuordnung, Aussicht). Dieser Zielsetzung dient auch die Zulassung geringfügiger Überschreitung der Baugrenzen durch definierte untergeordnete Bauteile und Terrassen. In Verbindung mit der Festsetzung "Einzelhaus" und der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist trotzdem gesichert, dass nur verträgliche Gebäudemassen entstehen, die dem städtebaulichen Leitbild entsprechen.

7.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE:

Bei dem vorgesehenen Ausbaustandard der Erschließungsstraßen im Plangebiet ist - trotz der Ausweisung von Parkplätzen - 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 Carport 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.

Im Hinblick auf die Realisierung der Entwässerungskonzeption bzw. zur Reduzierung von Flächenversiegelungen und damit auch 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:

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. Die festgesetzte Firsthöhe stellt eine absolute Obergrenze dar, Traufhöhen können, wenn sie über ein festgelegtes Maß bezogen auf die Gebäudelänge eingehalten werden, auch überschritten werden, z.B. bei Gebäuderücksprüngen. Durch die vorgenommene Höhenfestlegung im Bebauungsplan 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 jeweils südlich der Erschließungsstraßen liegenden unteren Baureihen vorgeschriebene giebelständige Stellung zur Straße wurde gewählt, 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 zur Straße). Zusätzlich entsteht im Bereich südlich des Holunderweges in Verbindung mit der Festlegung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Abstandspuffer zur bestehenden Bebauung an

der Enzianstraße und Dahlienstraße. Damit wird die Akzeptanz für die neue Bebauung erhöht und eine 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, usw.) zugelassen. Zur Sicherung einer baulichen Ordnung und der städtebaulichen Verträglichkeit werden aber bezüglich Größe, Anzahl, Gestaltung und Lage auf dem Grundstück Regelungen festgesetzt. Nachdem mit der seitherigen Orientierung an den Zulässigkeiten der LBO relativ große Nebengebäude möglich waren, werden im Hinblick auch auf die reduzierten Grundstücksgrößen nur noch kleinere bauliche Nebenanlagen zugelassen. 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) bzw. zu Nachbargrundstücken dienen die Mindestabstände 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 Grünordnungsplanung geforderten Maßnahmen übernommen. Durch die Formulierung entsprechender Festsetzungen wird die Realisierung der plangebietsinternen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen gesichert.

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

7.8.1 FLÄCHE 1

Auf diesen Flächen werden hauptsächlich die Einrichtungen für die Realisierung des Regenwasser-Entsorgungskonzeptes angelegt (Versickerungsmulden und Versickerungsbecken). Darüber hinaus definieren sie die Waldabstände. Damit trotz dieser Funktionen eine ökologische Wirksamkeit gegeben ist, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (Pflanzgebote, Ausschluss von Baumöglichkeiten von Gebäuden und Nebenanlagen).

7.8.2 FLÄCHE 2

Damit die zunächst als Abstandspuffer vorgesehene Fläche zwischen der vorhandenen Bebauung an der Enzianstraße / Dahlienstraße und der neuen Bebauung im Plangebiet 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 Topografie des Plangebietes bei Aufschüttungen und Abgrabungen zulässige Geländeänderungen so geregelt, dass die ursprüngliche Geländesituation noch erkennbar bleibt. Da sich bei Grenzgaragen durch die Forderung nach einem Mindestabstand zur Straße möglicherweise gegenüber der nach LBO zulässigen Wandflächen- und Wandhöhengröße zwangsläufig Überschreitungen ergeben können, wird hier eine ausnahmsweise Zulassung der Überschreitungen bis zu definierten Obergrenzen 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. Nahezu alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Gemeindebesitz.

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG:

Die gesamte Maßnahme ist in den Haushalten 2015 und 2016 finanziert.