Begründung

zum

Bebauungsplanentwurf

"G.-F.-Händel-Straße"

Gemarkung Oppelsbohm

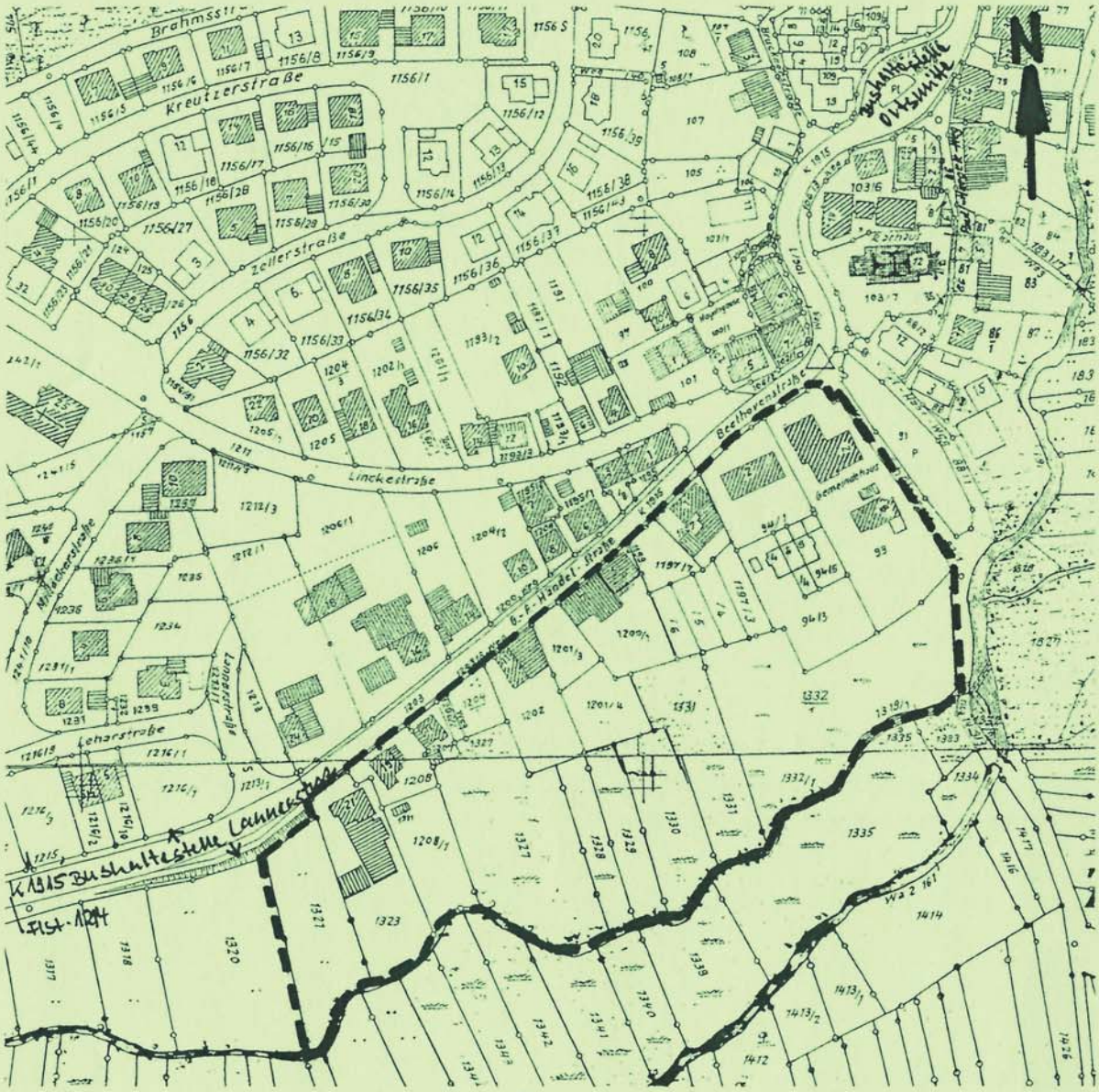
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

---

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 südwestlichen Ortsrand des Teilorts Oppelsbohm an der G.-F.-Händel-Straße (K 1915). Es handelt sich um ein von Südosten nach Südwesten leicht (301.00 m ü.NN bis 298.00 m ü.NN) und von Nordwesten nach Südosten stärker (308,00 m ü.NN - 298,00 m ü.NN) abfallendes Gelände. Der Teilort Oppelsbohm ist durch die K 1915 und die K 1916 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Planbereich selbst liegt südöstlich der G.-F.-Händel-Straße (K 1915) und südwestlich der Schützgasse. Begrenzt wird das Plangebiet im Nordwesten durch den Gehweg entlang der G.-F.-Händel-Straße (K 1915) und der Beethovenstraße (K1915), im Südwesten durch das Flst. 1320, im Südosten durch den früheren Mühlkanal der Volkhardsmühle und im Nordosten durch die Schützgasse (Flst. 93/1). Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Oppelsbohm:

Flst. 93 (Schützgasse 2 und 8), 94/1 (Beethovenstr. 2), 94/3 (Beethovenstr. 4), 94/4 (Beethovenstr. 6), 94/5 (Beethovenstr. 8), 1197 (G.-F.-Händel-Str. 1), 1197/3 (G.-F.-Händel-Str. 3/1), 1197/4 (G.-F.-Händel-Str. 3/2), 1197/5 (G.-F.-Händel-Str. 3/3), 1197/6 (G.-F.-Händel-Str. 3/4), 1197/7 (G.-F.-Händel-Str. 3), 1199 (G.-F.-Händel-Str. 5), 1200/1 (G.-F.-Händel-Str. 7), 1201/3 (G.-F.-Händel-Str. 9), 1201/4 (G.-F.-Händel-Str. 9/1), 1202 (G.-F.-Händel-Str. 11), 1204/1, 1206/2, 1207 (G.-F.-Händel-Str. 17), 1208 (G.-F.-Händel-Str. 19), 1208/1 (G.-F.-Händel-Str. 19/1), 1321, 1323 (G.-F.-Händel-Str. 21), 1327, 1328, 1329, 1330, 1331 und 1332/1.

1.2 Größe des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **ca. 2,66 ha.**
Sie teilt sich wie folgt auf:

Mischgebiet (MI)	ca. 1,48 ha
private Grünfläche	ca. 1,18 ha

1.3 Bebauung

Die Mischgebietsfläche ist nahezu überbaut. Lediglich die Flst. 1204/1, 1208/1, 1321, 1327 sowie der südöstliche Teil der Flst. 1202, 1201/4 und 1200/1 sind noch nicht bzw. nur geringfügig bebaut.

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 gemischte Baufläche und geplante Gewerbefläche (Flst. 1321) 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 und dem Nahbereich Winnenden (Unterzentrum) zugeordnet. Der Nahbereich Winnenden gehört zum Mittelbereich Waiblingen/Fellbach. Regionalplanerische Ziele werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

2.3 Bebauungspläne

Entlang der G.-F.-Händel-Straße (K 1915) bestehen zwei Baulinienpläne. Die am 21.04.1908 genehmigte Baulinie verläuft entlang der heutigen Flst. 1197 und 1197/7 und die am 02.03.1929 genehmigte Baulinie verläuft entlang der Flst. 1199, 1200/1, 1201/3, 1202, 1204/1, 1206/2 und 1207. Durch diese Baulinienpläne zählen die betroffenen Grundstücke gem. Art. 1a Abs. 4 der Württembergischen Bauordnung vom 28.07.1910 auf eine Tiefe von 50 m zum im Zusammenhang bebauten Ortsgebiet.

2.4 Denkmalschutz

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

2.5 Grundwasserschutz - Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weit ab von Wasserschutzgebieten. Es liegt jedoch in der Talaue des Buchenbaches (Wa2). Aus diesem Grund bleibt der südöstliche Teil des Plangebietes unbebaut und wird als "Private Grünfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

Das durch Rechtsverordung des Regierungspräsidiums Stuttgart gem. § 32 WHG und § 79 WG festgesetzte Überschwemmungsgebiet am Buchenbach tangiert im Südwesten des Flst. 1332/1 den Planbereich. Es handelt sich jedoch um private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und nicht um bebaubare Grundstücksflächen.

Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang dem Buchenbach wird nicht für notwendig erachtet, weil nur an der Südostgrenze des Flst. 1332/1 ein Streifen von ca. 5 m betroffen wäre. Zwischen dem Buchenbach liegt jedoch die öffentliche Straße "Schützgasse" (Flst. 93/1). Im übrigen Bereich liegt der Gewässerrandstreifen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und damit im Aussenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Die Sicherung ist deshalb durch das Wassergesetzt gegeben.

2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Planbereich liegt außerhalb eines Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebietes. Es sind auch keine Biotope oder Naturdenkmäler betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet endet an der Süd- bzw. Südostgrenze des früheren Mühlkanals für die Volkhardsmühle (Flst. 1319/1).

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat bereits am 23.07.1996 einen Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan gefaßt. Damals wurden folgende Planungsziele angestrebt:

a) Ordnung und Sicherung der Gebäude- und Nutzungsvielfalt
b) Ermöglichung der Bebauung südöstlich des vorhandenen Gebäudebestandes
c) Freihaltung der Talaue des Buchenbaches
d) Sicherung und Verbesserung der Grüneinbindung des Ortsrandes.

Auslöser für die Planaufstellung war der Wunsch nach Errichtung von Wohngebäuden auf den zwischenzeitlich gebildeten Flst. 1197/3, 1197/4, 1197/5, 1197/6 sowie die geplante Erweiterung des auf Flst. 1323 bestehenden Gewerbebetriebes. Der Betriebsinhaber hat das im wirksamen FNP als geplante Gewerbefläche ausgewiesene Flst. 1321 für diese Erweiterung erworben.
Am 16.11.1999 wurde ein neuer Aufstellungsbeschluß gefaßt, weil sich der Geltungsbereich geändert hat. Die Planungsziele sind jedoch unverändert geblieben. Der Bebauungsplan soll als "einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde hält es für besser, wenn auf das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) verzichtet wird. Durch die Beurteilung der einzel-

nen Bauanträge auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB wird gewährleistet, daß in jedem Einzelfall die Einfügung in die Umgebungsbebauung nachzuweisen ist. Dies ist wichtig, weil relativ große überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Diese sollen lediglich dazu dienen, daß die Gebäudestandorte variabler sind. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen nicht dazu führen, daß große Gebäudeeinheiten errichtet werden, die sich nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügen.

4. Wohnungs- und Infrastruktur

Der Ortsteil Oppelsbohm hat sich vom früher stark landwirtschaftlich orientierten Ort nach dem 2. Weltkrieg in eine Wohngemeinde gewandelt. Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen sind teilweise bebaut. Im Jahr 1997 wurde das Baugebiet "Mahlerstraße" am östlichen Ortsrand erschlossen. Noch nicht überplant und überbaut ist die Wohnbaufläche "Rotland" im Nordwesten von Oppelsbohm.

5. Städtebauliche Grundgedanken

Die Bebauung entlang der G.-F.-Händel-Straße bildet den Übergang von der Ortsmitte zum Ortsrand. Entsprechend uneinheitlich ist deshalb auch der Gebäudebestand. Vorhanden ist

- eine enge, großvolumige Bebauung (teilweise Grenzbebauung) dicht an der Straße
- eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern und Hausgruppen
- eine vielfältige Art von Nebengebäuden.

Neben der Wohnnutzung finden sich innerhalb des Plangebietes folgende sonstigen Nutzungen, die für einen ländlich geprägten Ort typisch sind:

- Gewerbe (Metallverarbeitung, Flaschnerei)
- Handel und Dienstleistung (Bank, Getränkemarkt, Friseur)
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Kleintierhaltung
- Kleingärten (Nutz- und Ziergärten).

Die vorhandene Vielfalt im Gebäudebestand und in der Nutzung prägt das Plangebiet. Die städtebauliche Planung orientiert sich deshalb an folgenden Grundgedanken:

Nutzung

Die prägende Nutzungsvielfalt wird planerisch geordnet und gesichert durch die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Für den westlichen Bereich werden abgestufte Nutzungen festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, daß aus dem Plangebiet heraus in das angrenzende Wohngebiet im Bereich der Lehar- und Lannerstraße keine Unverträglichkeiten und Störungen entstehen.

Gebäude, Baumassen, Grünordnung, Erschließung

Raumkanten, die für den Straßenraum von Bedeutung sind, werden gesichert. Die Bauflächen unmittelbar entlang der G.-F.-Händel-Straße sind im Hinblick auf die vorhandenen Gebäudestrukturen mit teilweise noch nicht erkennbaren Veränderungsabsichten so ausgewiesen, daß individuelle Spielräume zur angepaßten Ausgestaltung von Umbau- oder Neubauvorhaben gegeben sind. Durch die festgelegten Trauf- und Firsthöhen ist der Baubestand gesichert. Die hier schon vorhandenen, prägenden Gebäude bilden den Maßstab auch für die künftige Bebauung bzw. für Ersatzbauten (2 Vollgeschosse mit max. 45° Dachneigung). Das Gelände im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung fällt leicht in Richtung Talaue des Buchenbachs. Entsprechend der Nähe zu diesem landschaftlich empfindlichen Bereich wird die Bebauung hier aufgelockert und niedriger. Die bestehende Reihenhausgruppe sowie die beiden Doppel-Wohngebäude werden eingebunden. Durch grünordnungsmäßige Festsetzungen erfolgt eine landschaftliche Verzahnung und der Aufbau eines dauerhaften Ortsrandes.
Die rückwärtige Bebauung soll keinen durchgängigen zweiten Baustreifen bilden. Durch eine höhenmäßige Beschränkung der Gebäude auf bergseitig ein Vollgeschoß und die differenzierte Ausweisung von Bauflächen wird der neue Ortsrand gegliedert und gestaltet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig festgesetzt, daß Nebenanlagen wie Holzlagerschuppen, Gewächshäuser u.ä. innerhalb dieser Flächen errichtet werden können.
Für die möglichen neuen Gebäude sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschliessungsaufwendungen erforderlich. Bei Bedarf ist die jeweilige private Erschließung nachzuweisen. Allerdings wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von der G.-F.-Händel-Straße (K 1915) dargelegt, wie die Erschliessung zu erfolgen hat.
Die flächenmäßige Ausdehnung des Plangebietes bis zum früheren Mühlkanal und die Festsetzung einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erfolgt mit dem Ziel, vorhandene Grünstrukturen dauerhaft zu sichern und durch Pflanzgebote zu ergänzen.

6. Grünordnungsplanung

Auf einen Grünordnungsplan wird verzichtet, weil überwiegend nur Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einer Bebauung zugeführt werden. Lediglich durch die Bebauung des Flst. 1321 wird in den Außenbereich eingegriffen. Ein Ausgleich nach § 8 a BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB wird durch die im Bebauungsplan festgesetzen Pflanzbindungen und Pflanzgebote und die private Grünfläche im südöstlichen Planbereich erreicht. Die Planung wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis abgestimmt, vor allem auch im Hinblick auf evtl. vorhandene Biotope nach § 24a NSchG.

7. Hydrogeologie und Bodenschutz

Im Planbereich sind keine Grundwasservorkommen in Form von Quellen bekannt. Durch die Talaue des Buchenbachs muß jedoch bei tieferen Eingriffen in das Erdreich mit Grundwasser gerechnet werden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sollen deshalb so festgesetzt werden, daß möglichst geringe Eingriffe in das Erdreich vorgenommen werden müssen. Dies auch im Hinblick auf den Bodenschutz. Beim Abschnitt C "Hinweise" werden die Bauherren darauf hingewiesen, daß es sinnvoll ist, Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 vorzunehmen. Auch auf die Vorschriften des Bodenschutzgesetzes wird 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

Das Plangebiet liegt an der zur Verbundstufe II gehörenden Buslinie 336 der Fa. Knauss-Reisen, Schorndorf. Am südwestlichen Rand des Plangebiets liegt die Bushaltestelle "Lannerstraße". Der Ortsteil Oppelsbohm liegt etwa in der Mitte zwischen den beiden nächsten S-Bahn-Stationen Schorndorf und Winnenden.

11. Erschließung und technische Infrastruktur

Der gesamte Planbereich ist durch die Beethovenstraße (Flst. 106/1, K 1915), die G.-F.-Händel-Straße (Flst. 1203, K 1915) sowie die Schützgasse (Flst. 93/1) erschlossen. Entlang der K 1915 ist beidseits ein Gehweg vorhanden. Die Erschließung des südöstlichen Bereichs muß von der G.-F.-Händel-Straße bzw. Beethovenstraße aus erfolgen. Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da die Grundstücke entlang den Erschließungsstrassen und die bebaubaren Flächen im Südosten in einer Hand sind bzw. Regelungen getroffen wurden, die die Zufahrt und den Zugang sichern. Es werden jedoch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Auf den Textteil A.8 wird verwiesen. Das Leitungsrecht für das Kraftwerk Altwürttemberg AG als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wurde auf Grund der Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB festgesetzt. Eine Erschließungsstraße von der Schützgasse aus bzw. von der G.-F.-Händel-Straße aus am südwestlichen Rand des Plangebiets hätte nur einen Sinn, wenn sie beidseitig bebaut werden könnte. Dies würde jedoch einen zu großen Eingriff in die Talaue des Buchenbachs bedeuten.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß der Grundstück an den öffentlichen Kanal in der G.-F.-Händel-Straße und Beethovenstraße oder aber in den Hauptsammler im Südosten des Plangebiets gesichert. Für den Kanal im südöstlichen Planbereich ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Dies gilt auch für die Hausanschlußleitung der Gebäude Beethovenstraße 4, 6 und 8 auf den Flst. 94/3, 94/4 und 94/5. Diese Leitung ist durch Baulast bereits öffentlich-rechtlich gesichert. Die Zuleitungen von den geplanten bzw. bestehenden Gebäuden in der 2. Reihe werden ebenfalls durch Leitungsrechte gesichert.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert. Die Wasserleitung ist wie der Kanal in der G.-F.-Händel-Straße und Beethovenstraße verlegt. Der Teilort Oppelsbohm wird mit Eigenwasser versorgt.

Die Stromversorgung obliegt dem Kraftwerk Altwürttemberg AG (KAWAG) in Ludwigsburg. Der bebaute Bereich ist über Freileitungen und Erdkabel angeschlossen.

Die gesamte Gemeinde Berglen ist nicht an ein Gasnetz angeschlossen.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die bebaubaren Grundstükke sind so zugeschnitten, daß eine Bebauung immer möglich ist. Im übrigen bleibt es den Eigentümern überlassen, sich mit dem jeweiligen Grundstücksnachbarn zu einigen. Die noch nicht bebauten südöstlichen Grundstücke sind durchweg im Besitz der nordwestlichen Grundstückseigentümer. Eine Ausnahme bildet das Flst. 1208/1, das im Besitz der Gemeinde ist. Hier ist jedoch durch Baulast die Zufahrt zur G.-F.-Händel-Straße gesichert. Außerdem wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flst. 1208/1 festgesetzt.

13. Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen wegen des Plangebiets kommen auf die Gemeinde nicht zu, da die Hausanschlußleitungen für Abwasser und Frischwasser von den jeweiligen Eigentümern zu tragen sind. Auch im Hinblick auf Schulen, Kindergärten und die Kläranlage bzw. Wasserversorgung wirkt sich die mögliche Bebauung nicht aus.

14. Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß die bestehenden gemischten Nutzungen erhalten bleiben und erweitert werden können. Gewährleistet ist aber auch, daß das im Westen angrenzende Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wird nach Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Göppingen auf den Flst. 1323 und 1321 eine unterschiedliche Nutzung festgesetzt. Im südöstlichen Bereich dürfen die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO festgelegten Nutzungen stattfinden. Im nordwestlichen Bereich sind nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässig. Die gewerbliche Nutzung wird dadurch vom Wohngebiet abgerückt.
Nicht erwünscht sind Vergnügungsstätten entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, da durch diese Anlagen von größeren Belästigungen, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, ausgegangen werden muß.
Damit der bestehende metallverarbeitende Betrieb auf Flst. 1323 gesichert ist, wird bei MI 1 im Textteil folgende Ergänzung vorgenommen:

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, daß Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen des metallverarbeitenden Betriebes auf Flst. 1323 und 1321 allgemein zulässig sind.

Den gesamten Bereich der Flst. 1323 und 1321 entsprechend MI 1 festzusetzen, wird im Hinblick auf die Absprachen mit dem Betriebsinhaber und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Göppingen im Vorfeld der Planaufstellung für nicht notwendig erachtet. Der Betriebsinhaber will im nordwestlichen Teil seiner Grundstücke nur eine Wohn- und Büronutzung.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung des Masses der baulichen Nutzung wird verzichtet, weil es schwierig ist, im Bestand GRZ und GFZ korrekt festzusetzen. Durch den Verzicht wird erreicht, daß es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Dadurch wird gewährleistet, daß über jeden Bauantrag im Einzelfall nach § 34 Abs. 1 BauGB beraten wird und so eine bessere Einfügung in die Umgebungsbebauung erreicht wird. Dies erscheint wichtig, weil teilweise große überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücke zur Verfügung stehen. Vorgegeben sind lediglich die Gebäudehöhen durch die Festsetzung der EFH als Bezugshöhe sowie die darauf abgestimmten Trauf- und Firsthöhen.

14.3 Bauweise

Bei der Bauweise gilt generell die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Dadurch wird gewährleistet, daß zwischen den einzelnen Gebäuden seitliche Grenzabstände gegeben sind. Entlang der Beethoven-, G.-F.-Händel-Straße und der Schützgasse sowie am westlichen Rand des Plangebiets ist keine Einschränkung der Gebäudeart festgesetzt. Im südöstlichen Bereich zwischen den Flst. 93 und 1323 dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser (auf den Flst. 94/3, 94/4 und 94/5) errichtet werden. Dadurch wird im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert, daß keine zu grossen Baukörper zur freien Landschaft entstehen können. Bei der Festsetzung der Reihenhäuser wird der Bestand gesichert. Die Festsetzung von geschlossener Bauweise würde dem Ortsbild widersprechen.

14.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Festsetzung der Gebäuderichtungen wird verzichtet, damit die Planer einen größeren Freiraum haben. Im Rahmen von § 34 BauGB kann die Stellung der baulichen Anlagen besser geregelt werden.

14.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Planbereich durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind so großzügig festgelegt, daß für die Planung der Gebäude ausreichend Spielraum gegeben ist. Überwiegend ist es möglich, auch die Garagen innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Lediglich im südöstlichen, mittleren Planbereich sind zusätzlich Bauflächen für Garagen festgesetzt.
Städtebauliche Gründe zur Festsetzung von Baulinien oder Bautiefen liegen nicht vor.

14.6 Garagen und Stellplätze

Für Garagen gilt das bereits unter Nr. 14.5 aufgeführte. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig festgelegt, daß Garagen innerhalb dieser Flächen errichtet werden können. Nur auf wenigen Grundstücken ist deshalb die Festsetzung von Garagenbauflächen erforderlich.
Stellplätze können auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angelegt 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 wegen dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes erforderlich. Vor allem soll gesichert werden, daß zur Talaue des Buchenbachs keine zu hohen Gebäude entstehen. Die Höhenfestsetzungen sind bei den jeweiligen Baugrundstücken im Lageplan eingetragen. Dabei ist die max. TH über mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Durch diese Regelung sind auch höhere Gebäudeteile möglich, wenn sie in der Masse untergeordnet sind.

14.8 Pflanzgebot

Entlang der Beethoven- und G.-F.-Händel-Straße ist das Pflanzgebot 1 (pfg 1) festgesetzt. Es handelt sich um hochstämmige einheimische Einzel-Laubbäume wie Walnuß, Süßkirsche, Birne, Linde oder Kastanie. Durch dieses Pflanzgebot soll eine Straßenbegleitbepflanzung erreicht werden. Aus diesem Grund darf der Abstand, rechtwinklig zur Straße gemessen, 5 m nicht überschreiten. Parallel zur Straße dürfen die Standorte bis zu 5 m verschoben werden. Dadurch wird die Planung der Gebäude einschließlich der Zufahrten und Zugänge sowie der Stellplätze nicht zu sehr eingeschränkt.

Im übrigen Planbereich ist das pfg 2 festgesetzt. Dieses Pflanzgebot dient zur Durchgrünung der Bebauung. Zu pflanzen sind mittel- bis hochstämmige einheimische Obstbäume entsprechend der Aufführung im Textteil A Nr. 5.
Entlang des früheren Mühlkanals sind standortgerechte Bäume und Sträucher vorhanden. Diese sollen durch eine Pflanzbindung (pfb 1) erhalten werden. Dies gilt auch für vorhandene Einzelbäume im Bereich entlang der K 1915 sowie innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Flst. 1332/1 und 93/3.

14.9 Unbedeutende Bauteile

Der Textteil zum Bebauungsplan setzt in Ziffer A.6 fest, daß unbedeutende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Bei der Größe der Baufenster und Grundstücke kann bei diesem Maß von einer geringfügigen Überschreitung ausgegangen werden. Damit es sich wirklich um geringfügige Ausnahmen handelt, sollen die Überschreitungen der Baugrenze auf max. 1/3 der Gebäudelänge begrenzt werden. Über die Zulassung der Ausnahmen entscheidet im Einzelfall die Baurechtsbehörde.

14.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da Belange des Verkehrs gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB abwägungsrelevant sind, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechend ihrer Notwendigkeit festgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen gr / fr / $lr_{1, 2, 3 \text{ und } 4}$. Zum einen sind die angrenzenden südöstlichen Grundstücke berechtigt und zum anderen das Kraftwerk Altwürttemberg AG, die Gemeinde und einzelne Privatgrundstücke.
Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht für sinnvoll angesehen, da die Grundstücke in der 2. Reihe in der Regel zur Bebauung entlang der G.-F.-Händel-Straße gehören.

Weitere planungsrechtliche Vorschriften werden nicht für erforderlich gehalten, weil es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und nicht getroffene Festsetzungen im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 36 Abs. 1 BauGB zu regeln sind. Es wird lediglich noch auf das Überschwemmungsgebiet für den Buchenbach verwiesen (A.9).

15. Örtliche Bauvorschriften

Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften legen die Grundzüge fest für die Einfügung der Gebäude und baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

15.1 Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit Satteldächern zu errichten. Die Neigung der Dächer ist mit 30° - 45° vorgesehen. Dadurch ist ein Spielraum für die Architektur gegeben, ohne daß das Ortsbild verunstaltet wird. In begründeten Fällen kann von der festgelegten Dachform abgewichen werden. Allerdings sind dann geeignete Maßnahmen zu treffen, um das Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Denkbar sind Gebäudeteile, die als Terrasse genutzt werden und deshalb ein Flachdach erhalten. Auch ist ein Anbau an ein Gebäude mit einem Pult- bzw. Schleppdach denkbar. Voraussetzung für eine Ausnahme ist jedoch eine Unterordnung im Verhältnis zum Gesamtgebäude.

Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 50 % der Gebäudelänge nicht überschreitet. Diese Begrenzung soll sicherstellen, daß ein Dachgeschoß ablesbar ist, unabhängig davon, ob es sich um ein Vollgeschoß handelt. Dachaufbauten über max. 50 % der Gebäudelänge bieten jedoch eine gute Nutzung des Dachgeschosses. Über Dacheinschnitte ist keine Aussage getroffen. Dies bedeutet, daß sie grundsätzlich zulässig sind. Es wird darüber im Einzelfall im Rahmen der Einfügung nach § 34 Abs. 1 BauGB entschieden.

Bei den Garagen sind neben den mit 25° - 45° geneigten Satteldächern auch Pultdächer mit 20° - 35° Neigung sowie Flachdächer mit Erdüberdeckung und Begrünung möglich. Werden Grenzgaragen errichtet ist § 6 Abs. 1 LBO maßgebend. Eine abweichende Bauweise im Hinblick auf die Zulassung von längeren bzw. größeren und höheren Grenzwänden ist nicht erforderlich, weil dann die Garagen u.U. zu groß werden. In solchen Fällen ist es dann notwendig, seitliche Grenzabstände einzuhalten.

15.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachdeckung

Die geneigten Dächer sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen in Ziegelgröße einzudecken. Dadurch soll sichergestellt werden, daß das Plangebiet, das zum Teil dem alten Ortsgebiet zuzurechnen ist, mit diesem übereinstimmt. Ausnahmsweise werden auch verglaste Dachflächen zugelassen. Der Anteil wird jedoch auf max. 30 % der Gesamtdachfläche begrenzt. Diese Ausnahme soll vor allem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Denkbar ist aber auch, daß Wintergärten teilweise im Hauptdach integriert werden.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dadurch wird eine gute Einpassung in die Landschaft und das Ortsbild erreicht, zumal Flachdächer im alten Ortsgebiet nicht vorherrschen. Außerdem nehmen begrünte Dächer einen Teil des Oberflächenwassers auf.

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 gedeckte Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 20 - 80 zu verwenden. Dies bedeutet gleichzeitig, daß reinweiße oder schwarze Materialien nicht verwendet werden dürfen.

Aneinandergebaute gleichartige Gebäude
Bei aneinandergebauten gleichartigen Gebäuden (z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser, Grenzgaragen) sind diese hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen. Diese örtliche Bauvorschrift hängt ebenfalls mit der Einfügung nach § 34 Abs. 1 BauGB zusammen. Es ist z.B. nicht denkbar, daß zwei Doppelhaushälften mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Traufverkleidungen erstellt werden. Durch die Aufnahme dieser Vorgaben wird für den Bauherrn und Planer bereits im Vorfeld deutlich gemacht, wie zu planen ist. Vor allem gilt dies, wenn später an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Nebenanlagen
Wenn Nebenanlagen als Gebäude errichtet werden, sind sie mit einem Satteloder Pultdach zu versehen. Gleichzeitig sind sie bzgl. der äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anzugleichen, es sei denn, daß sie aus Holz errichtet werden bzw. eine Verbretterung aus Holz erhalten.

Trauf- und Ortgangverkleidung
Die Trauf- und Ortgänge dürfen nur Verkleidungen mit max. 40 cm Breite erhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, daß die Gebäude äußerlich nicht zu massiert wirken. Es wird dadurch auch § 34 Abs. 1 BauGB unterstützt.

Dachüberstände
Hier gilt dasselbe wie bei der Trauf- und Ortgangverkleidung. Durch die Mindestbreite der Dachüberstände wird eine Auflockerung der Fassaden erreicht. Die Maße von 50 cm traufseitig bzw. 30 cm giebelseitig orientieren sich an den Gebäuden im alten Ortskern. Eine Obergrenze wird nicht geregelt. Hier soll im Einzelfall entschieden werden, ob sich ein größerer Dachüberstand in die Umgebungsbebauung einfügt.

15.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Bebauungsplan sieht vor, daß Veränderungen des Geländes grundsätzlich zulässig sind bis zu max. 1,50 m. Diese sind jedoch in den Bauvorlagen darzustellen. Außerdem sind einem Bauantrag amtliche Geländeschnitte in 2-facher Fertigung vorzulegen, damit Unterlagen über das bestehende Gelände vorliegen. Diese Schnitte sind für die Gemeinde und die Baugenehmigungsbehörde zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

15.4 Außenantennen

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Durch diese Vorschrift wird gewährleistet, daß das Grundrecht der Informationsfreiheit gewahrt bleibt und gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild nicht zu sehr beeinträchtigt wird. Eine Verkabelung der Fernsehprogramme ist nicht möglich bzw. zu teuer.

15.5 Einfriedigungen

Im gesamten Plangebiet sind Einfriedigungen nur als Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Die Höhen sind unterschiedlich festgelegt. Dabei können Hecken bis maximal 1,50 m, Holzzäune bis max. 1,20 m und Mauern bis max. 0,50 m Höhe errichtet werden. Die unterschiedlichen Höhen sind durch die Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes berechtigt. Eine lebende Einfriedigung mit 1,50 m Höhe wirkt nicht so einengend wie z.B. eine Mauer in gleicher Höhe. Im übrigen dient eine Hecke auch als besserer Schutz gegen Schmutz und Lärm im Bereich der Verkehrsflächen als ein Holzzaun. Bei der Errichtung einer max. 0,50 m hohen Mauer kann noch eine Hecke mit max. 1,00 m gepflanzt werden, so daß eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschritten wird.
Mit Einfriedigungen 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. Der geforderte Abstand ist aus Sicherheitsgründen erforderlich für Fußgänger, Fahrzeuge und die Einfriedigung selbst.

15.6 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze

Die Gemeinde hat ein Interesse daran, daß nicht zuviel Flächen versiegelt werden. Aus diesem Grund sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Zugangs- und Zufahrts- bzw. Stellplatzflächen benötigt werden. Diese Erschließungsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbelä-

gen mit breiten Fugen u.ä. versehen werden. Der Abflußbeiwert darf nicht mehr als 0,5 betragen. Durch diese Vorschrift soll möglichst viel Oberflächenwasser wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden. Gleichzeitig werden die Abwasseranlagen der Gemeinde entlastet.

16.Hinweise

Im Textteil zum Bebauungsplan werden noch verschiedene Hinweise im Hinblick auf den Denkmalschutz, den Bodenschutz und die Erschließung von Grundwas ser sowie von Altlasten gegeben. Daneben wird darauf hingewiesen, daß die zur Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen auf den angrenzen den 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 und daß bei der Bauausführung auf den Einbruchschutz geachtet werden sollte. Wichtig ist für den Planbereich vor allem auch der Hinweis, daß wegen der angrenzenden Talaue des Buchenbachs mit Grundwasser gerechnet werden muß. Aus diesem Grund sollten Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.
Vom Straßenbauamt Schorndorf wird hingewiesen, daß Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und anderen Immissionen, die von der K 1915 ausgehen, von den Grundstückseigentümern zu tragen sind. Ein entsprechender Vermerk ist unter Ziffer 8 in den Textteil aufgenommen. Dasselbe gilt für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser. Da rd. 2/3 des Plangebiets bereits überbaut sind, kann eine Versickerung nicht durchgeführt werden. Dies gilt auch im Hinblick auf die Aussage des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, daß im Gipskeuper und in Auensedimenten Grundwasser angetroffen werden kann. Die Kosten für die Ableitung des Niederschlagswassers in den Buchenbach stehen in keinem Verhältnis, zumal dann für die einzelnen Gebäude die Abwasseranlagen im Trennsystem hergestellt werden müssten.

17.Finanzierung

Der Gemeinde entstehen lediglich Kosten für die Planung und für den bereits durchgeführten Aufkauf des Flst. 1208/1. Für die Durchführung der Planung fallen keine Ausgaben an. Dafür kann die Gemeinde das Flst. 1208/1 als Baugrund stück veräussern. Außerdem hat sie vom Eigentümer des Flst. 1321 einen Aus gleichsbetrag für die Überplanung und Baureifmachung erhalten. Von der Gesamtfläche von 1593 qm werden 60 % als überbaubar angesehen. Der Rest ist private Grünfläche und nicht überbaubar. Für diese 60 % = 955,8 qm ist ein Aus gleichsbetrag in Höhe von 80,-- DM/qm = 76.464,-- DM fällig. Die Finanzierung sieht deshalb wie folgt aus:

Aufkauf Flst. 1208/1 = 897 qm x 70,00 DM	=	62.790,00 DM
Grunderwerbsteuer 3,5 %	=	2.197,65 DM
Planungskosten	ca.	50.000,00 DM
Ausgaben insgesamt	ca.	114.987,65 DM
Bauplatzverkauf 897 qm x 250,00 DM	=	224.250,00 DM
Ausgleichsbetrag Flst. 1321	=	76.464,00 DM
Einnahmen insgesamt	=	300.714,00 DM.

Die bisher angefallenen Planungskosten sowie der Erwerb des Flst. 1208/1 und der Ausgleichsbetrag für das Flst. 1321 sind bereits 1999 und früher finanziert worden. Der Bauplatzverkauf wird in den Haushalt für das Jahr 2000 aufgenommen.

Aufgestellt:
Berglen, den 24.01.2000 / 21.03.2000
Steinwand

Steinwand