REMS - MURR - KREIS
GEMEINDE BERGLEN
GEMARKUNG OPPELSBOHM

Berglen

BEBAUUNGSPLAN:

"LINCKESTRASSE / VERDISTRASSE"

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Absatz 8 BauGB)

Aufgestellt: Rudersberg, 14.01.2014, 08.04.2014

Dipl. Ing. Wolfgang Leissle

LEISSLE
ARCHITEKTUR+
STADTPLANUNG

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

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.	Plangebiet	3
1.1	Lage	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Größe des Plangebietes	3
2.	Rechtsverhältnisse	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bebauungspläne	3
2.3	Schutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope	4
3.	Planungsanlass	4
4.	Verfahren	4
5.	Planungsgrundgedanken und Städtebauliches Leitbild,	4
6.	Umweltbericht / Grünordnungsplanung	5
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	6
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
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	7
8.6	Nebenanlagen	7
8.7	Grünordnungsplanerische Festsetzungen, Pflanzgebote	7
8.8	Örtliche Bauvorschriften	7
9.	Bodenordnung	7

1. PLANGEBIET:

1.1 LAGE:

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Berglen-Oppelsbohm.



1.2 GELTUNGSBEREICH:

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Nordost: von der Linckestraße mit angrenzender Wohnbebauung
- West: von der Verdistraße mit angrenzender Altenwohnanlage und bestehender Wohnbebauung
- Süden: vom Offenbachweg mit angrenzender Wohnbebauung
- Südost von der Millöckerstraße mit angrenzender Wohnbebauung

1.3 GRÖSSE DES PLANGEBIETES:

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1241/5, 1242/1 und 1161/1.Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,24 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 Gemeinbedarfsfläche (Flurstücke 1241/5, 1242/1) bzw. als bestehende Wohnbaufläche (Flurstück 1161/1) enthalten.

2.2 BEBAUUNGSPLÄNE:

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten derzeit folgende Bebauungspläne:

- "Forstäcker", rechtskräftig seit 8.3.1969, mit der festgesetzten Nutzung "Baugrundstück für den Gemeinbedarf"
- "Rotland", rechtskräftig seit 5.4.2002, mit der festgesetzten Nutzung "private Grünfläche".

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

3. PLANUNGSANLASS:

Die seither geltenden Bebauungspläne legen für den überwiegenden Teil des Plangebietes als Nutzung "Fläche für den Gemeinbedarf" und für einen kleinen Teil "private Grünfläche" fest. Entsprechend diesen Festsetzungen wurden die Grundstücke als Kirchengrundstück bzw. als private Grünfläche genutzt.
Das vorhandene Kirchengebäude ist stark renovierungsbedürftig. Es entspricht in seiner Anlage und Struktur nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Katholischen Kirchengemeinde. Die Kirchengemeinde hat deshalb beschlossen, das bestehende Kirchengebäude abzubrechen und als Ersatz ein neues Gemeindehaus zu bauen. Für den Neubau des Gemeindehauses wird nur ein Teil der Grundstücke benötigt. Die nicht mehr für Kirchenzwecke benötigten Flächen sollen deshalb entsprechend der Lage und der Umgebungsnutzung für Wohnzwecke genutzt werden.
Da für die kleine private Grünfläche auf Flst. 1161/1 eine eigenständige Nutzung nicht sinnvoll ist, soll diese Fläche in die Wohnnutzung einbezogen werden.
Um die dargestellten Änderungen zu ermöglichen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

4. VERFAHREN:

Mit Unterstützung der Gemeinde Berglen und geregelt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Berglen und der Katholischen Kirchengemeinde St. Borromäus, Winnenden als Grundstückseigentümer soll das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.
Da für das vorgesehene Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, (u.A. Fläche des Geltungsbereiches ca. 2.400 m², damit < 20.000 m², Lage innerhalb geltender Bebauungsplanflächen) wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

5. PLANUNGSGRUNDGEDANKEN UND STÄDTEBAULICHES LEITBILD

Ein wichtiger Impuls für die Planung besteht darin, den katholischen Kirchenstandort Berglen-Oppelsbohm dauerhaft zu stabilisieren. Die wirtschaftliche Dimensionierung von Kirchengebäude und Kirchengrundstück bildet hierfür die Grundlage. Durch die Änderung der nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche 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, 1 bis 2 geschossige, frei stehende Gebäude). Prägender Haustyp ist das freistehende Einzelhaus als Einfamilienhaus in traditioneller Bauform mit Satteldach. Dabei sollte jedoch auch die besondere städtebauliche Bedeutung eines Kirchengebäudes erkennbar

werden, trotz der Einbindung in die umgebende Bebauung (besondere Bauform, Höhen- und Baumassenentwicklung).

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 Straßen (Linckestr., Verdistr., Offenbachweg, Millöckerstr.) ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen sind nicht erforderlich.

7.1.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR:

Über die Haltestelle "Nettomarkt" ist das Plangebiet an die Buslinien
- 244 Oppelsbohm-Schornbach-Schorndorf
- 336 Winnenden-Birkmannsweiler-Oppelsbohm
- 337 Oppelsbohm-Bürg-Winnenden

angebunden. Die mittlere Entfernung zur Haltestelle beträgt ca. 350 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:

Aus geologischen und topgraphischen Gründen ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Für eine direkte Einleitung von Regenwasser in die Vorflut besteht keine wirtschaftliche Möglichkeit. Deshalb ist die Entwässerung des Plangebietes durch Anschluss und Einleitung in vorhandene Mischsystem-Abwasserkanäle vorgesehen.

7.2.3 ELEKTRISCHE ENERGIE:

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch die Fa. Syna 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, "qualitätvolles Wohnen" zu stärken und damit 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 Einzelhäuser mit einer Beschränkung der Zahl der Wohnungen zugelassen.

8.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als Einzelbaufenster bzw. Baustreifen festgelegt. Die Bauflächen sind so gegliedert, dass zwischen den Gebäuden genügend große Freiflächen verbleiben und durch die Bebauung keine Riegelbildung entsteht (Durchgrünung, Kleinklima). Die Größenfestlegung der Baufenster sollen 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" 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 bestehende Stellplatzsituation im Bereich des Plangebietes ist etwas angespannt. Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Straßen ist nur gewährleistet, wenn der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen Platz finden kann. Damit hier keine Verschlechterung oder neue 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 zusammen gefasst, 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, dadurch kann ein abwechslungsreiches und spannungsvolles Erscheinungsbild der Gebäude innerhalb eines vorgegebenen Ordnungsrahmens entstehen.

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 GRÜNORDNUNGSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN, PFLANZGEBOTE:
Die Pflanzgebote werden aus dem seitherigen Bebauungsplan übernommen. Sie dienen der räumlichen Gliederung und der ökologischen Verbesserung innerhalb des Plangebietes.

8.8 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, 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.