

Begründung zum Bebauungsplan "Oben im Dorf" in Braunsbach-Bühlerzimmern

6. Abwägung

Die unter Kapitel 4.5 geforderten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur und den daraus resultierenden differenzierenden Nutzungen (Vollerwerbslandwirtschaft, Nebenerwerbslandwirtschaft, Wohnnutzungen) in Bühlerzimmern ist eine Einordnung dieses Bebauungsplanes in den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung nicht praktikabel. Es wird daher auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches müssen sich somit in ihre Umgebung einfügen (nach § 34 BauGB).

Der Bebauungsplan ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ohne die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ein sog. einfacher Bebauungsplan.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige bauliche Struktur in Bühlerzimmern ist gekennzeichnet durch teilweise große Gebäude (Scheunen, Ställe), die jedoch auf großen Grundstücken stehen. Da das Baugebiet am Ortsrand liegt, soll auch durch eine geringere **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,3 ein harmonischerer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades darf die Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Baurechtlich werden auch wasserdurchlässige Beläge in die überbaute Grundfläche eingerechnet; diese Anrechnung entfällt.

Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** (GFZ) kann verzichtet werden.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird für die Beitragsberechnung in der Gemeinde Braunsbach benötigt. Sie wird auf maximal 2 festgesetzt, wobei sich ein Vollgeschoss im Dach befinden muss. Die Festsetzung der **Außenwand-** und **Firsthöhe** erfolgt dementsprechend. Aufgrund des sehr flachen Geländeverlaufes ist eine Unterscheidung in berg- und talwärts nicht notwendig.

7.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. Dies bedeutet auch den Verzicht auf private Windenergieanlagen.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

7.4 Bauweise

Es wird im gesamten Geltungsbereich eine **offene Bauweise** mit **Einzel-** und **Doppelhäusern** festgesetzt. Um auch in der Gebäudemasse eine Staffelung zu erreichen wird die Gebäudelänge zur freien Landschaft hin nur in der zweiten Bauzeile auf **max. 20 m** beschränkt.

Die maximal zulässige Gebäudelänge kann durch die Lage von Baugrenzen oder Grundstücksgrenzen mitunter nicht ausgenutzt werden.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Der Straßenraum soll durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen strukturiert und gefasst werden, dennoch wird um eine energetisch flexiblere Ausnutzung der Sonnenenergie zu erreichen, eine Abweichung zugelassen. In der nordöstlichen Bauzeile wird die Stellung der baulichen Anlagen nicht festgesetzt, dies kann einen lockeren Übergang in die freie Landschaft bewirken.

7.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Eine Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Carports sind baurechtlich Garagen gleichgestellt. Beide dürfen in der unüberbaubaren Grundstücksfläche bis auf 2,5 m an die Straße herangerückt werden.

7.7 Zahl der Wohnungen

Mehrfamilienhäuser sind hier städtebaulich nicht vertretbar. Die Zahl der Wohnungen wird in der **süd-westlichen Bauzeile** auf maximal 3 Wohnungen pro Einzelhaus und 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte, in der **nordöstlichen Bauzeile** auf 2 Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaushälfte beschränkt. Die unterschiedlichen Festsetzungen sind notwendig, um den potenziellen Bauherren eine städtebaulich gewünschte Bauweise mit zusätzlichem Dachgeschoss attraktiv zu machen.

7.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Niederspannungsfreileitungen sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Im Zuge des Straßenbaues können problemlos Leitungen bzw. Leerrohre eingelegt werden.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Versorgungsleitungen (Abwasser und Wasser) müssen nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht sichergestellt werden. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die private Grünfläche wird als Maßnahme M1 gemäß Ausgleichskonzeption (Kapitel 4.5) festgesetzt und soll eine hohe ökologische Wertigkeit der Streuobstwiese gewährleisten. Nebenanlagen sind unzulässig (siehe Kapitel 7.3).

7.11 Pflanzgebote

Die anzupflanzenden Obstbäume auf der Fläche M1 werden als Einzelpflanzgebot festgesetzt, um deren Standort festzulegen.

7.12 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen (siehe Anlage 1). Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung

Aufgrund der Lage des Gebietes zwischen einer gewachsenen Ortsstruktur und der freien Landschaft, wird die äußere Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Materialauswahl und Farbgestaltung eingeschränkt.

8.2 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden als **Dachformen** nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben. Als **Dachneigung** werden in Anlehnung an die Umgebung steile Dächer festgesetzt.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die angrenzende Bebauung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Zulässig sind bis zu 1/3 auch Glas sowie Kupfer und andere Bleche in Metallfarben.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Angebaute **Garagen** und **Nebenanlagen** sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Für freistehende Garagen und Nebenanlagen gilt die gleiche Dachneigung wie für die Hauptgebäude.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Zur Nutzung der Solarenergie sind **Solaranlagen** auf dem Dach bzw. in der Dachhaut zulässig.

8.3 Zworbauten

Zworbauten sind zulässig, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

8.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Die **Einfriedigungen** werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf der landschaftszugewandten Seite in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen generell nicht erwünscht und somit unzulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (**Stützmauern**) sind ausschließlich aus Steinen bzw. Steinblöcken herzustellen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit **Einfriedigungen** und **Stützmauern** ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten, damit das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeschränkt wird.

8.5 Stellplätze

Pro Wohnung sind **2 Stellplätze** vorgeschrieben. Dies ist bedingt durch die hohe Kraftfahrzeugdichte im ländlichen Raum.

9. Verkehr

9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Baugebiet wird über das bestehende Straßennetz an die L 2218 angebunden.

9.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der hinteren Bauplätze erfolgt durch eine 4,75 m breite private Stichstraße, die Wendepalte ist für ein dreilachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Ein Gehweg ist nicht erforderlich.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltestelle befindet sich an der L 2218.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Leitungsnetz.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist Teil der im Augenblick durchgeführten Baumaßnahme der Ortsentwässerung in Bühlerzimmern. Das Regenwasser wird über einen Absetzschacht ohne Pufferung in den örtlichen Bach eingeleitet. Das Abwasser wird in einen Abwasserkanal der Stadt Schwäbisch Hall gepumpt. Eine wasserrechtliche Genehmigung wurde erteilt.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwäbisch Hall.

10.4 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

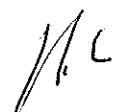
11. Soziale Infrastruktur

Aufgrund des kleinen Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz nicht erforderlich.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke bleiben in privater Hand.

Braunsbach, im September 2006



Harsch
(Bürgermeister)