

GEMEINDE : OBERROT
GEMARKUNG : OBERROT
FLUR : (0) OBERROT
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



Anlage 1

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„FICHTÄCKER - ERWEITERUNG II, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE OBERROT, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 27.02.2023 / 22.05.2023

Proj. Nr. : OT22050 / Kennung: 252c

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung betrifft den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Fichtäcker - Erweiterung II“ in Oberrot und dort konkret die Fläche des WA2 als verdichtetes Quartier. Er umfasst dabei die Flurstücke 2498 und 2499 der Flur 0 der Gemarkung Oberrot mit einer Fläche von ca. 2.400 m².

Die Flurstücke sind im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Fichtäcker - Erweiterung II“ aus dem Jahre 2018 bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen und es war auch bereits eine verdichtete Bebauung an dieser Stelle geplant, so dass wesentliche Grundzüge der Planung hier fortgeführt werden. Beide Flurstücke sind noch nicht bebaut, es liegt aber eine konkrete Anfrage für eine Bebauung vor, die einige Randbedingungen des bestehenden Baugebiets nicht einhalten kann, weshalb hier eine Änderung nach § 13 BauGB erforderlich wird.

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat im jetzt zu überplanenden Bereich unter anderem eine gestaffelte Höhenabwicklung mit unterschiedlichen unteren Maßbezugspunkten (UMBP) und damit verbunden unterschiedlichen maximalen Trauf- und Firsthöhen vorgesehen. Das geplante Bauvorhaben zielt auf eine möglichst barrierefreie Höhenentwicklung und Zugänglichkeit ab, weshalb dort einheitliche Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen und darauf aufbauend einheitliche Trauf- und Firsthöhen vorgegeben sind. Weiterhin ist die Zufahrt für beide Bauplätze im Südwesten über den Ginsterweg vorgesehen und für beide Gebäude jeweils eine Tiefgarage geplant. Hinsichtlich der Topographie sind somit die südlichen Fassadenseiten im Untergeschoss freizulegen, um diese Zufahrten zu ermöglichen. Durch entsprechende Änderungen der bisherigen Festsetzungen für das WA2 sollen nun die nötigen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung geschaffen werden.

Ferner sind auch gewisse gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen oder von Stützmauern anzupassen und im Abstandsstreifen zur Landesstraße L 1054 sind die entsprechende Tiefgaragenzufahrten und in geringem Umfang Stellplätze zuzulassen. Im Zuge der Änderung sollen alle diese Aspekte planerisch angepasst und gesichert werden.

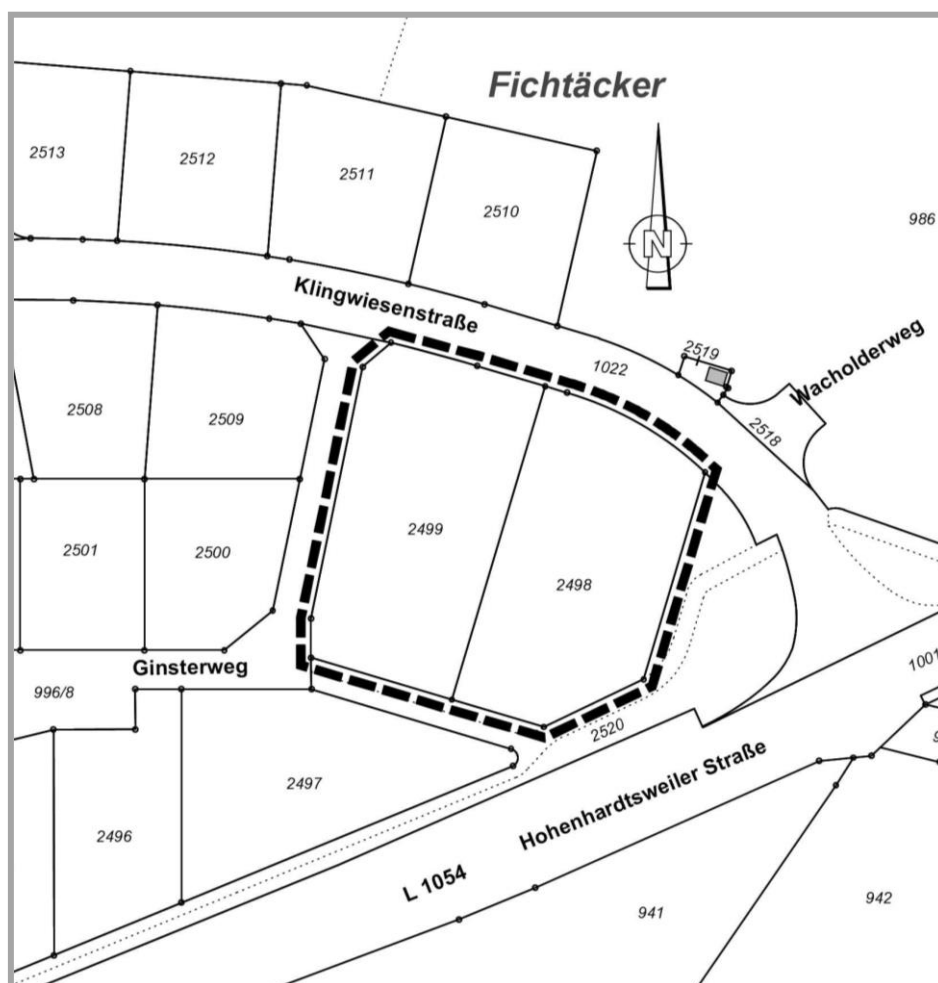


Bild 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Das Ziel der Gemeinde ist es, diese Fläche im planerischen Innenbereich einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Nutzung im Sinne einer verdichteten Wohnbebauung in diesem Bereich zuzuführen bzw. weiter zu entwickeln.

Für die Gemeinde Oberrot ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Limpurger Land mit der 7. Änderung, der seit dem 27.01.2014 genehmigt und am 13.03.2014 veröffentlicht wurde, rechtswirksam. Darin ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Weiterhin sind in der Umgebung weitere Wohngebietsflächen und geplante Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich und östlich befinden sich dann die Außenbereichsflächen, die sich aus landwirtschaftlichen Flächen mit Äckern und Wiesen bzw. aus Waldflächen zusammensetzen. Siehe dazu Bild 2.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der

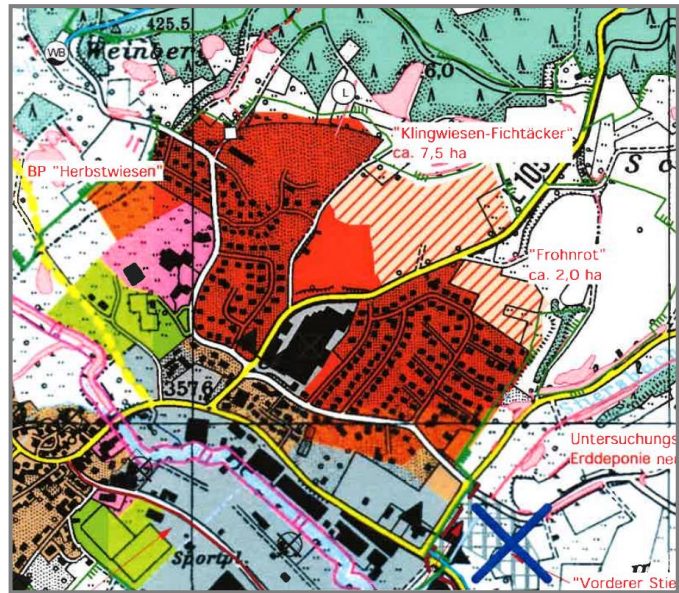


Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

ursprüngliche Bebauungsplan „Fichtäcker - Erweiterung II“ aus dem Jahr 2018 hat für die Wohnbauflächen des Plangebiets bereits eine offene Bauweise, teilweise mit Beschränkung sowie eine Grundflächenzahl = 0,40 und die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens zwei und höchstens drei festgesetzt. Weiterhin wurden maximale Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen definiert, welche im WA2 in Abhängigkeit von der Dachneigung eine GHmax. von 9,25 m und Traufhöhen zwischen 6,75 m und 9,00 m sowie Firsthöhen von 10,50 m bis 12,00 m zuließen. Von Flachdächern bis zu geneigten Dächern bis 45° Dachneigung sind dort alle Dachformen zulässig, bestimmte Firstrichtungen waren aber vorgegeben. Auch die Zufahrtssituation mit Beschränkung der Ein- und Ausfahrtsbereiche auf den Ginsterweg bzw. nur im nordöstlichen Bereich zur Klingwiesenstraße ist bereits im bestehenden Bebauungsplan enthalten. Unter der Prämisse der konkreten Bauanfragen, die die wesentlichen Grundzüge der Planung einhalten, soll der Bebauungsplan im dargestellten Geltungsbereich im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) geändert werden. Die Anpassung von planerischen und textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften erfolgt nur im notwendigen Ausmaß und unter Wahrung der städtebaulichen Einfügung der Vorhaben in den Siedlungskontext. Mit der Änderung werden dafür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen sind vorgesehen, um die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich zu erreichen:

- *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes für die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke bleibt bestehen. Ergänzend und zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Dachvorsprünge bis 1,5 m Tiefe auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig sind. Damit wird den Bauherren etwas mehr Gestaltungsspielraum eingeräumt, ohne das negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären.

- *Von der Bebauung freizuhaltende Flächen*

Innerhalb des 20 m Streifens entlang der Landesstraße L 1054 nach Hohenhardtsweiler sind Hochbauten nicht zulässig. Die bisher ebenfalls nicht zulässigen baulichen Anlagen, wie Zufahrten und Zuwegungen sowie Stellplätze sollen zukünftig zulässig sein, wobei Stellplätze in diesem Bereich das Abstandsgebot nur um maximal 1,00 m unterschreiten dürfen. Im Hinblick auf die notwendigen Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie die größere Zahl an erforderlichen Stellplätzen bei verdichteten Wohnformen sind hier etwas großzügigere Festsetzungen erforderlich. Gleichzeitig bietet sich die Erschließung von Süden und Südwesten an, so dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen neue Festsetzungen zu Dächern, Gebäudehöhen und den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

- *Dachform und Dachneigung*

Während bei der Dachform und den Dachneigungen weiterhin aus Gründen der flexiblen Gestaltung alle Dachformen bis zu einer Neigung von 45° zulässig sind und die nicht begründeten Dächer auch zukünftig farblich angepasst und nicht mit reflektierenden Materialien gestaltet werden dürfen, soll von der Verpflichtung einer Dachbegrünung bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° DN abgesehen werden, wenn dafür mindestens 65 % der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie eingeplant werden. Dieses Verhältnis zwischen Dachfläche und zu erstellenden Solaranlagen ist dabei auch bei aufgeständerten Anlagen einzuhalten. Weiterhin wird klargestellt, dass auch bei flachgeneigten Dächern Solaranlagen aufliegend in der Dachneigung möglich sind und in diesem Fall die Festsetzungen zu den gestalterischen Vorgaben bei aufgeständerten Anlagen nicht greifen. Damit kann eine Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien erreicht werden, die über die gesetzlichen Vorschriften hinaus zusätzliche Standards gewährleistet.

- *Gebäudehöhen*

Hinsichtlich der verdichteten Bebauung im Plangebiet und der barrierefreien Erreichbarkeit aller Wohneinheiten sind bei der entsprechenden Geschossigkeit Treppenhäuser und Aufzugsanlagen vorgesehen, die teilweise die zulässige Traufhöhe überschreiten. Für solche oder andere technisch notwendige Bauteile sollen Ausnahmen zur Überschreitung der Traufhöhe zugelassen werden, sofern eine Mehrhöhe von 1,50 m nicht überschritten wird. Dadurch kann eine gewisse zusätzliche Flexibilität bei der Gestaltung geschaffen werden, die sich nicht erheblich auf das Umfeld oder nachbarschaftliche Belange auswirkt.

- *Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten*

Bei verdichteten Wohnformen spielt die Gestaltung der Stellplatzanlagen in Verbindung mit der Begrünung der übrigen Grundstücksflächen im Hinblick auf die erforderliche höhere Zahl an nachzuweisenden Stellplätzen eine wichtige Rolle. Der überwiegende Teil der Stellplätze soll in den Tiefgaragen unterhalb der Gebäude nachgewiesen werden. Dennoch sind auch offene Stellplätze für die Erreichung der erforderlichen Stellplatzzahl notwendig. Für diese offenen Stellplätze ist zusätzlich zu den für die Durchgrünung der Baugrundstücke erforderlichen Bäumen pro 3 Stellplätze ein weiterer Baum zu pflanzen. Der Standort dieser Bäume ist im Baugesuch darzustellen, muss aber nicht in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen liegen. Damit wird dem Anspruch an eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke im Hinblick auf den etwas erhöhten Versiegelungsgrad Rechnung getragen.

- *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Bei den Aufschüttungen und Abgrabungen wurde eine ausnahmsweise Zulässigkeit von höheren Abgrabungen als 1,20 m im Hinblick auf die Freilegung des Untergeschosses im WA2 ergänzt, da diese für die notwendigen Zufahrten zu den Tiefgaragen erforderlich wird. Dabei sind diese nur talseitig zulässig. Dadurch können einerseits gravierende Eingriffe in die Topographie vermieden und andererseits hangangepasste Zufahrten zu den Tiefgaragen im verdichteten Wohngebiet ermöglicht werden.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist grundsätzlich durch die im Ginsterweg bzw. in der Klingwiesenstraße bereits bestehenden Leitungen im Zuge der Planung der Hausanschlüsse gewährleistet. Dabei sind ggf. noch Anpassungen erforderlich.

Aufgrund der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Fichtäcker - Erweiterung II“ ergibt sich für die Flächen des Plangebiets keine Erhöhung hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche. Aufgrund der Lage im Innenbereich in Verbindung mit der umgebenden Bebauung und den Nutzungen sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben.

Insgesamt kann mit der Planung ein weiterer Bedarf an verdichteteren, kleinteiligeren Wohnformen in Oberrot gedeckt werden, der bereits in der rechtskräftigen Bauleitplanung für das Gebiet enthalten war. Dieses Angebot ergänzt die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde und ermöglicht eine nachhaltigen Nutzung der Bauflächen. Somit sind die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls gewährleistet.