

GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
FLUR : (3) UNTERBÖBINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BIETWANG-NORD, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE BÖBINGEN AN DER REMS, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 21.09.2020

Kalmus

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung betrifft den gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Bietwang-Nord“ im Hauptort Böbingen an der Rems. Er umfasst dabei die Flurstücke 1123 (Geschwister-Scholl-Straße), 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132 (Georg-Elser-Weg), 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140 (Dietrich-Bonhoeffer-Weg), 1141 (Fußweg), 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 (Von-Stauffenberg-Straße), 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167 (Eugen-Bolz-Weg), 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179 (Fußweg), 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188 (Fußweg), 1189, 1190, 1191 (Himbeerweg), 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206 sowie Teilflächen der Flurstücke 692 und 692/1 (Schönhardter Straße) der Flur 3 der Gemarkung Unterböbingen mit einer Fläche von ca. 55.800 m².

Die genannten Flurstücke umfassen neben öffentlichen Verkehrsflächen auch die öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet sowie die Versorgungsflächen und die Baugrundstücke. Die Erschließung des Gebiets ist bereits vollständig hergestellt und die Bauplätze sind teilweise auch bereits bebaut und genutzt. Die Bepflanzung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen erfolgt derzeit noch.

Im Rahmen der bisherigen Bebauung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise überschritten und für einige Gebäude wurden Befreiungen notwendig, die für die weiteren Baugesuche der noch unbebauten Grundstücke neue städtebauliche Maßstäbe der Zulässigkeit ansetzen. Daher sollen die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes teilweise angepasst werden, um diese neuen Maßstäbe zu vereinheitlichen und folgende Verfahren zu vereinfachen. Die Grundstruktur der Erschließung, der Eingrünung und der baulichen Nutzbarkeit soll nicht geändert werden.

In diesem Zusammenhang sind daher bestimmte Festsetzungen, wie beispielsweise die Zulässigkeit von größeren Terrassen, die Ausweisung Gestaltung von Garagen und Carports, die Festlegung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe, die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und einige weitere anzupassen. Im Zuge der Änderung sollen alle diese Aspekte planerisch angepasst und gesichert werden.

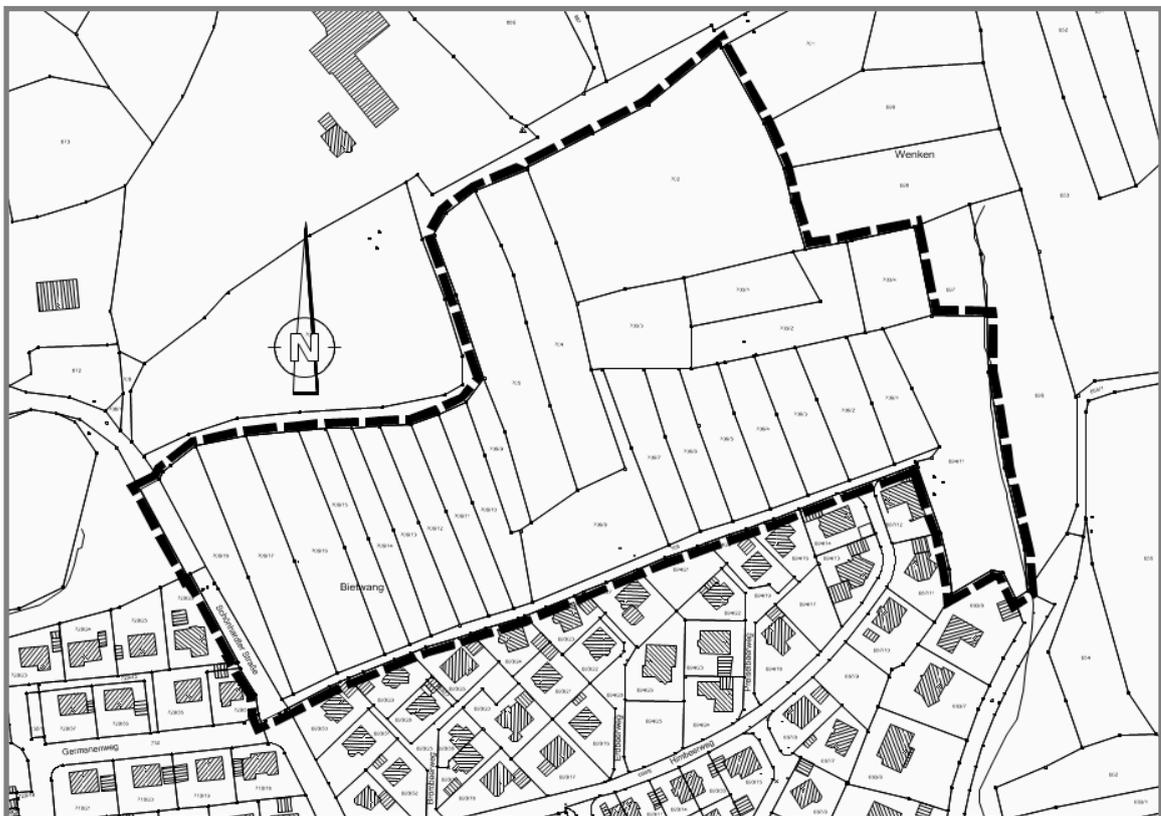


Bild 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Das Ziel der Gemeinde ist es, diese Fläche im planerischen Innenbereich einer nachhaltigen und städtebaulich verträglichen Nutzung und Bebauung zuzuführen, die hier auch einen landschaftsverträglichen Siedlungsabschluss gewährleistet.

Für die Gemeinde Böbingen an der Rems gilt derzeit der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein, der seit dem 11.02.2004 genehmigt ist. Darin ist das Plangebiet noch vollständig als geplantes Wohngebiet und im Bereich der öffentlichen Grünflächen als Außenbereich dargestellt. Aktuell erfolgt aber die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Böbingen und die Darstellung wird dem nun gültigen Bauplanungsrecht angepasst. Daher ändert sich die Darstellung für die bebaubaren Flächen in ein bestehendes Wohngebiet und für die Außenbereichsflächen in Grünflächen. In der Umgebung sind südlich und westlich weitere Wohngebietsflächen und teilweise Mischgebietsflächen dargestellt. Nördlich und östlich befindet sich weiterhin Außenbereich, der sich überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen mit Äckern und Wiesen zusammensetzen. Siehe dazu Bild 2 und Bild 3.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

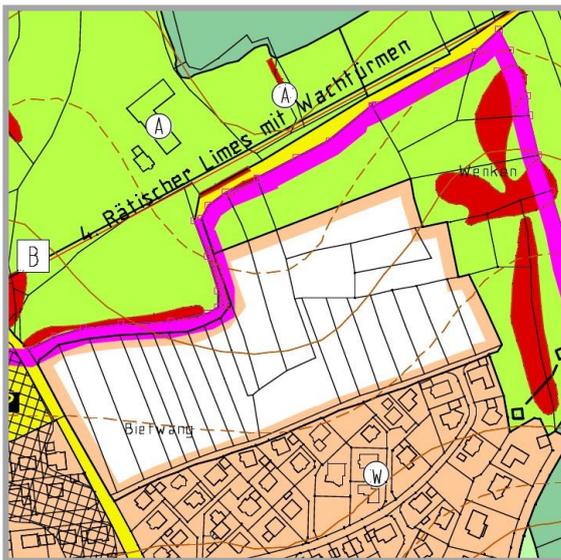


Bild 2: Ausschnitt FNP aktuell



Bild 3: Ausschnitt FNP 2030

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für das Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Grundflächenzahl = 0,35 vor. Weiterhin wurden zwei Vollgeschosse mit Flachdächern oder geneigten Dächern bis 45° DN und vom Dachtyp abhängige maximale Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen mit festgelegter Firstrichtung vorgesehen. Auch die Verkehrsflächen der Geschwister-Scholl-Straße, der Von-Stauffenberg-Straße, des Georg-Elser-Weges, des Dietrich-Bonhoeffer-Weges und des Eugen-Bolz-Weges Schlehenwegs und des Akazienwegs mit Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, verkehrsberuhigtem Bereich, Verkehrsgrün und Stellplatzflächen mit Anschluss an die Schönhardter Straße wurde in diesem Bebauungsplan bereits geregelt. Darüber hinaus wurde auch eine intensive Randeingrünung als öffentliche und private Grünflächen und eine Versorgungsfläche mit der Funktion als Trafostation vorgesehen. Diese städtebaulichen Grundzüge sollen im Rahmen dieser Planung auch erhalten werden. Änderungen sind insbesondere bei der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, den Nebenanlagen, den Einfriedungen oder der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenhöhe erforderlich. Daher soll der Bebauungsplan im dargestellten Geltungsbereich im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) geändert werden. Zukünftig sollen dabei ausnahmsweise Terrassen bis 40 m² zugelassen werden, sofern nachbarschaftliche Belange nicht betroffen sind und die überbaubare Grundfläche eingehalten wird. Für Garagen und überdachte Stellplätze werden ausnahmsweise geringere Abstände zu den Verkehrsflächen zugelassen und die Größe von sonstigen Nebenanlagen wird erhöht. Bei Gebäuden ohne Keller kann die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ausnahmsweise etwas großzügiger unterschritten werden und bei Gebäuden mit geneigten Dächern zwischen 15 und 45° DN wird die Traufhöhe geringfügig erhöht. Schließlich werden noch Aufschüttungen, Stützmauern und Einfriedungen etwas flexibilisiert, um den Bauherren dort mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Mit der Änderung werden dafür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.

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

- *Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl selbst bleibt im Hinblick auf den bestehenden Bebauungsplan unverändert. Allerdings können nun ausnahmsweise Terrassen mit maximal 50 m² Fläche zugelassen werden, sofern die Abstände zu den Nachbargrundstücken gewahrt bleiben und die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten wird. Damit können zukünftig die heute häufig gestellten Ansprüche an die Gestaltung der Außenanlagen und der Nutzung der Gärten der Grundstücke besser erfüllt werden. Gleichzeitig kann das Maß an Versiegelung weiterhin nachhaltig gesteuert und die Belange der Angrenzer können angemessen gewahrt werden.
- *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind bisher bereits relativ flexibel. Wichtig war aber zur teilweisen Vermeidung von ruhendem Verkehr auf öffentlichen Flächen, dass auch auf Privatgrundstücke gewisse Stellplatzkapazitäten geschaffen werden. Dieser Anspruch soll weiterhin aufrecht erhalten werden, ebenso wie die Aspekte der Verkehrssicherheit. Dennoch soll den Bauherren bei der Gestaltung und Anordnung ihrer Garagen oder überdachten Stellplätze eine zusätzliche Freiheit gewährt werden, indem bei Garagen und überdachten Stellplätzen bei einer nicht-parallelen Stellung zu öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise der Mindestabstand auf 3 m zur Verkehrsfläche reduziert werden kann, sofern die Sichtfelder gewahrt werden und die erforderliche Zahl privater Stellplätze weiterhin nachgewiesen werden kann.
- *Höhenlage der baulichen Anlagen*

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) der Gebäude sind aus städtebaulichen Gründen bisher relativ eng gefasst, damit die geplanten Gebäude in der Höhenabwicklung aneinander angepasst sind und damit auch ein Erdmassenausgleich weitgehend auf dem Baugrundstück vorgenommen werden kann. Dies führte allerdings bei Gebäuden ohne Unterkellerung zu Schwierigkeiten bei der Einhaltung der EFH-Höhen. Daher wurde für Gebäude ohne Keller eine zusätzliche Ausnahmeregelung getroffen, so dass diese nun die festgesetzte EFH-Höhe neben den bisher bereits möglichen 20 cm um zusätzliche 40 cm unterschreiten dürfen. Somit können auch hier die Gestaltungsmöglichkeiten den derzeitigen Ansprüchen an unterschiedliche Haustypen und die in diesem Zusammenhang dann erforderlichen Geländeanpassungen gewährleistet werden.
- *Nebenanlagen*

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen, sofern es sich um Gebäude handelt bisher auf den Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. An dieser gestalterischen Vorgabe mit entsprechenden Auswirkungen auf den öffentlich einsehbaren Vorgartenbereich soll auch weiterhin festgehalten werden. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind sie nur zulässig, wenn der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet. Damit werden im Vergleich zum bestehenden Bauplanungsrecht etwas größere Nebenanlagen im nicht oder weniger einsehbaren Bereich der Grundstücke zugelassen, was städtebaulich noch vertretbar ist.

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 weiterhin positiven Gestaltqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aufgrund der bisherigen Ausgestaltung der Gebäude, Nebenanlagen und Außenbereichsflächen unter der Prämisse einer verträglichen Gesamtgestaltung neue Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Aufschüttungen, Stützmauern und Einfriedungen getroffen.

- *Gebäudehöhen*

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen wurden im Hinblick auf das mögliche Spektrum an Dachneigungen und die bisher realisierten Wohngebäude geprüft und in Bezug auf die Traufhöhen bei den steiler geneigten Dachformen zwischen 15 und 45° DN angepasst. Dort sind nun, wie auch bei den flacher geneigten Dächern Traufhöhen bis maximal 6,00 m zulässig. Die Vorgaben zu den Gebäudehöhen können dadurch etwas einheitlicher ausgebildet werden, ohne dass die möglichen Wandhöhen negative Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Belange haben.

- *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Im Hinblick auf die Geländegestaltung wurden im Zuge der bisherigen Baugesuche keine gravierend negativen Auswirkungen im Bereich von Aufschüttungen festgestellt, weshalb hier die bisher angedachten Begrenzungen entfallen sollen. Aufgrund der nur mäßigen Topographie ist im Gebiet auch nicht mit gravierend verunstaltenden Aufschüttungen zu rechnen. Um dennoch eine Handhabe für den Umgang mit Aufschüttungen zu haben wird deren Höhe auf die Oberfläche der jeweils geplanten baulichen Anlagen wie Terrassen, Wege oder Zufahrten beschränkt. Die Festsetzungen zu Abgrabungen, auch für die Freilegung des Untergeschosses oder für Garagenzufahrten bleiben aber erhalten, damit die Standfestigkeit des Geländes gewahrt wird und die Wandhöhen der Gebäude die nachbarschaftlichen Belange nicht beeinträchtigen.

- *Einfriedungen und Stützmauern*

Bei der Zulässigkeit von Stützmauern im Übergang zu den jeweiligen Nachbargrundstücken waren vereinzelt Überschreitungen der zulässigen Höhe von 0,80 m erforderlich. Daher wird die zulässige Höhe nun auf insgesamt 1,20 m angehoben, was mit Blick auf die Gestaltung der Topographie und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen noch vertretbar ist. In diesem Zusammenhang wird aufgrund der Erhöhung aus Gründen der Absturzsicherung auch eine Ausnahme für die Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern zugelassen. Dabei dürfen Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m auf den Stützmauern errichtet werden, sofern die Sichtfelder der privaten Zufahrten gemäß den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan weiterhin gewährleistet werden. Eine entsprechende Kombination aus Stützmauern und Einfriedungen kann somit nur unter gestalterischen Auflagen und Beachtung der Sicherheitsaspekte gewährt werden. Zum Außenbereich hin sind Stützmauern nur ausnahmsweise zulässig und müssen dann aus Naturstein hergestellt werden.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist grundsätzlich durch die bereits hergestellte Erschließung gewährleistet. Gegebenenfalls sind noch Anpassungen im Bereich der Hausanschlüsse erforderlich.

Aufgrund der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bietwang-Nord“ ergibt sich für die Flächen des Plangebiets keine Erhöhung der überbaubaren Grundfläche. Mit Blick auf die 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 können den gestalterischen Bedürfnissen der Bauherren unter Wahrung eines städtebaulich verträglichen Gesamtbildes mit der Planung zusätzliche Freiheiten und mehr Flexibilität gewährt werden. Gleichzeitig können die Baugrundstücke unter Wahrung der Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt werden. Somit sind die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung von Wohnbaugebieten und der Wahrung eines dorftypischen Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls gewährleistet.