

GEMEINDE PLEIDELSHEIM

Begründung zum

Bebauungsplan „Beihinger Straße“

mit Örtlichen Bauvorschriften

nach § 13a BauGB

ENTWURF

Aufgestellt: ne/GK
Stuttgart, den 15.01.2019/05.02.2019

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKLSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

INHALT:

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.3	Landes- und Regionalplanung	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.6	Rechtsverfahren	4
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Vorhandene Nutzung	4
3.3	Verkehrerschließung	5
3.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
3.5	Altlasten	5
4.	Planinhalt	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Verkehrerschließung	6
4.5	Ver- und Entsorgung	7
4.6	Natur und Umweltschutz	7
4.7	Lärmschutz	7
4.8	Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften	8
5.	Flächenbilanz	8
6.	BODENORDNUNG	8
7.	Planverwirklichung	9

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Flst.3909
- Im Westen: Flst 69/2
- Im Süden: Flst. 3901
- Im Osten: Flst. 3837/5, 3837/4, 3837/1,3837/32

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplanentwurf des Planungsbüros Zoll aus Stuttgart vom 15.01.2019 maßgebend.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl.I.S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl.I.S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I.S. 1057 ff)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 23.02.2017 (GBl. S.99)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen des Planungszieles Innenverdichtung vor Außenentwicklung werden in der alten Ortslage von Pleidelsheim Gebäude abgerissen und einer neuen Bebauung zugeführt. Die Grundstücke sollen einer zeitgemäßen Bebauung mit besonderem Hinblick auf die Umgebungsbebauung zugeführt werden. Zur Umsetzung dieser innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften notwendig.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht aufgestellt.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.09.2009) ist die Gemeinde Pleidelsheim als Gemeinde mit Eigenentwicklung verzeichnet. Der Planbereich ist als Siedlungsbestand ausgewiesen.

(Regionalplan 2009, Region Stuttgart)

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich gibt es derzeit folgende rechtskräftige Bebauungspläne.

- Bebauungsplan Gewinn Kuchbach (nicht qualifiziert)

2.6 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr.1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit als gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche und als Fläche für landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Beihinger Straße an das bestehendes Verkehrsnetz mit gegeben.

3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

3.5 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Gemeinde Pleidelsheim keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die bestehende Bebauung im Plangebiet weist viele Gebäude und vor allem Nebengebäude auf, die heute nicht mehr genutzt werden. Sowohl ihre ursprüngliche Nutzung wie auch die Gebäudezuschnitte entsprechen nicht den Anforderungen an heutiges Wohnen. Der Abbruch von alter Bausubstanz und Neubauten sind die direkte Folge davon.

Das Plangebiet, direkt an der Beihinger Straße und somit an einer wichtigen Zufahrtsstraße in die Ortsmitte von Pleidelsheim gelegen muss mehrere Funktionen erfüllen. Eine repräsentative Funktion entlang der Beihinger Straße und einen Übergang zur neuen Bebauung im östlichen Anschluss an das Plangebiet.

Dem Planungsziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung soll mit der vorliegenden Planung entsprochen werden, aber auch die Körnigkeit der bisherigen Bebauung und der Umgebungsbebauung soll erhalten bleiben. Diese Aspekte sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Besonderes Wohngebiet

Die Im Flächennutzungsplan ausgewiesene bestehende Gemischte Baufläche ist mit dem Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzung begründet. Die Landwirtschaftliche Nutzung nimmt immer stärker ab, so dass vor allem die Wohnnutzung Raum einnimmt. Mit der Ausweisung als Besonderes Wohngebiet soll die Eigenart des Plangebietes fortentwickelt werden. Daher sind

- Wohngebäude
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Bürogebäude
- zulässig,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke jedoch ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss von Nutzungen soll an den bestehenden Gebietscharakter und die städtebauliche Situation der Umgebungsbebauung angeknüpft werden. Der Nutzungsausschluss erstreckt sich daher über die nach § 4a BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wie:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine maximale Grundflächenzahl. Zur Festsetzung der Kubatur werden die First- und Traufhöhe und eine Bezugshöhe festgesetzt, die sich an der bestehenden Höhenlage im Plangebiet (Straße oder rückwärtige Hofbereiche) orientiert.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl eines WB wird aufgrund der Umgebungsbebauung nicht voll ausgeschöpft.

4.3.2 Höhengestaltung

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der umgebenden Bebauung, den Bestandsgebäuden und der Topographie des Plangebietes und der Umgebung.

4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baulinien sollen die bestehenden Raumkanten auch bei Neubebauung erhalten. Die einzelnen Bauflächen dienen dem Erhalt der bisherigen Körnung.

4.3.4 Bauweise und Stellung der Baukörper

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die durch die Gebäudelängenfestsetzung die bestehende Körnung der Umgebungsbebauung weitgehend erhalten soll. Die Nur-Zulässigkeit von Einzelhäusern soll den Charakter der bisherigen großen Einzelgebäude aufrechterhalten. Entlang der Beihinger Straße wird die Hauptfirstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Beihinger Straße festgesetzt. Der rückwärtige Teil der Grundstücke liegt zwischen der Gebäudeausrichtung zur Beihinger Straße und der Gebäudeausrichtung zum Ruhbronnweg. Daher ist für diesen Zwischenbereich keine Gebäudeausrichtung getroffen.

4.3.5 Höhenlage

Der Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist eine Bezugshöhe
Diese berechnet sich über die Höhen der angrenzenden Verkehrsfläche.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Entwässerung

Die Entwässerung ist durch das vorhandene Kanalsystem gesichert. Zur Regenrückhaltung sind Zisternen vorzusehen, deren Überlauf im Trennsystem vorzusehen ist. Damit ist die Grundlage zur Umsetzung eines Trennsystems gegeben. Bis die öffentliche Infrastruktur gegeben ist, darf der Überlauf der Zisterne an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

4.5.2 Versorgung

Die Versorgung ist durch das vorhandenen Systems gesichert.

4.5.3 Entsorgung

Die Entsorgung ist durch das vorhandene System gesichert.

4.6 Natur und Umweltschutz

4.6.1 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG ist das Thema Artenschutz in einem Bebauungsplan abzuarbeiten. Da im vorhandenen Bebauungsplan nur Einzelvorhaben realisiert werden, wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung im jeweiligen Einzelfall verwiesen.

4.7 Lärmschutz

Das Plangebiet ist dem maßgeblichen Einfluss der Beihinger Straße ausgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 werden durch die Verkehrsgerausche der öffentlichen Straßen überschritten. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel in beiden Zeitbereichen tags und nachts sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse der Wohnungen vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu wurden die erforderlichen Lärmpegelbereiche, für die der Nachweis zu erbringen ist, ermittelt.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

4.8 Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

4.8.1 Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung

Entsprechend der Bestandsbebauung in der Ortsmitte sind rechteckige Grundformen mit gewissen Abweichungen bei Baukörper und Baukörperteilen zulässig. Im Plangebiet sind Gebäude mit einem Satteldach von mindestens 27° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, etc. sind davon ausgenommen.

Eine Gliederung eines Baukörpers ist durch verbindende Baukörper zulässig, die bis zur Traufhöhe auch mit einem Flachdach ausgebildet werden können.

4.8.2 Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände

Der Ensemblewirkung der alten Ortslage und der Prominenz der Ortseinfahrt ist eine Farbauswahl an unglasierten Ziegeln und Dachsteinen geschuldet. Die Vielfalt an Dachaufbauten wurde auf typische Elemente wie Schleppgauben und Flachdachgauben reduziert. Zur Erhaltung des Gesamteindrucks Hauptdach wurde die Summe der Breite aller Dachaufbauten pro Dach beschränkt.

4.8.3 Einfriedigungen

Aus gestalterischen Gründen sollen tote Einfriedigungen 1,80 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich von 15 cm ist dem Artenschutz geschuldet. Durch diesen Zwischenraum können Kleinsäuger zwischen den Gartenbereichen wechseln.

4.8.4 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg und des Schutzgutes Wasser werden für private PKW-Stellplätze nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen.

4.8.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.

Somit sind diese Niederspannungsleitungen unterirdisch zu führen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	0,56 ha	100,0 %
davon		
- Besonderes Wohngebiet	0,56 ha	100 %

6. BODENORDNUNG

Es sind keine Boden ordnenden Maßnahmen notwendig.

7. GUTACHTEN

Schalltechnische Stellungnahme, BS-Ingenieure Schäfer Schröder, Ludwigsburg, 13.12.2018

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2018/2019 durchzuführen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 15.01.2019/05.02.2019

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Pleidelsheim, den

Ralf Trettner

(Bürgermeister)