

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Im alten Ortskern von Dätzingen, entlang der Kirchstraße mit der denkmalgeschützten St. Leonhardskirche sollen mit der Änderung und Erweiterung des bisher geltenden Baurechts die Voraussetzungen geschaffen werden, einen Umbau bzw. eine Erneuerung der Bebauung zu ermöglichen, die einerseits den heutigen (Wohn-) Ansprüchen gerecht wird und dabei andererseits die historischen Strukturen nicht außer Acht lässt.

Im Planbereich liegt die Bachgasse, an der das denkmalgeschützte Backhaus zu finden ist. Diese Flächen sind Teil des Sanierungsgebietes "Ortskern Dätzingen II". Die aus den zugehörigen Untersuchungen ableitbaren Zielsetzungen werden bei der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

Des Weiteren ist zu definieren, wie der Übergang zwischen der Bebauung des alten Ortskerns und der neueren Wohnbebauung der Umgebung geschaffen werden kann. Ebenso ist der Altbach zu beachten, der direkt am südlichen Gebietsrand - zwar außerhalb des Plangebiets - sich jedoch auf die zu überplanenden Flächen auswirkt. Die Belange des Gewässers und der Bebauung sind in Einklang zu bringen.

Geprägt ist das Plangebiet auch durch die topographischen Verhältnisse. So steigen die Flächen nördlich der Kirchstraße steil an und überwinden südlich der Straße auf kurzer Strecke Höhen von bis zu 3 m. Dadurch weisen die Gebäude entlang der Kirchstraße zwar vergleichbare Gebäudehöhen auf, treten jedoch in den rückwärtigen Bereich unterschiedlich in Erscheinung.

### 2 Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Grafenau ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) dem Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Demnach ist für Grafenau eine Bruttowohndichte von 55EW/ha anzusetzen. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der am 01.06.2006 in Kraft getretene Flächennutzungsplan des GVV Aidlingen / Grafenau stellt für das Plangebiet bestehende Wohnbaufläche dar. Mit den vorgesehenen Ausweisungen entspricht der Bebauungsplan künftig (s. nachfolgendes Kapitel) den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan "Kirchstraße westlicher Teil" mit Genehmigung vom 16.04.1969. Dieser weist für die Kirche eine Gemeinbedarfsfläche aus und stellt die übrigen Bauflächen als Dorfgebiet dar.

#### 4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Dätzingen. Es umfasst eine Fläche von 0,79 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 238/23, 238/24, 238/25, 238/26, 238/27,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 4, durch Teilflächen sowie die Südgrenze des Flurstücks 3 (Kirchstraße), die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 85 sowie die Westgrenze des Flurstücks 89,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10 (Altbach) sowie die Nordgrenze des Flurstücks 3 (Kirchstraße),
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 9/5, 13/1, 13/5 und 233 sowie durch Teilflächen des Flurstücks 3.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

#### 5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB und liegt größtenteils im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile, da mit dem nun aufzustellenden Bebauungsplan im historischen Ortsbereich von Dätzingen die Möglichkeit zum Umbau und Ersatz vorhandener Bebauung geschaffen werden soll, die sich in Bestand und historische Strukturen einfügt.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. So sind bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann (=GRZ) keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von unter 1 ha und ist bis auf wenige Grundstücke bereits durch einen Bebauungsplan überplant. So werden für 900 qm erstmals überbaubaren Flächen in einem Bebauungsplan festgesetzt.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan "Dätzinger Ortskern", der ebenfalls als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a mit Beschluss vom Dezember 2017 in der Aufstellung ist. Somit ist er in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen. Sein Geltungsbereich umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen im Umfang von etwa 2,7 ha. Die Gebietsausweisung und die überbaubaren Flächen sind für diesen Bebauungsplan bislang nicht näher definiert. Daher wird eine GRZ von 0,5 als maximaler Mittelwert der Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete gewählt. Auf dieser Grundlage kann von einer zu berücksichtigenden Grundfläche von 13.500 qm ausgegangen werden.

Bei Addition der zu berücksichtigenden Grundfläche ergibt sich eine Fläche von etwa 14.000 qm. Somit wird auch bei kumulierender Betrachtung der genannte Schwellenwert nicht überschritten, so dass das Verfahren nach §13a ohne die „Vorprüfung des Einzelfalls“ anwendbar ist.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage der §§ 6-14 UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## **6 Bestand**

### 6.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil mit Gebäuden bestanden. Am westlichen Rand befindet sich die denkmalgeschützte katholische Kirche St. Leonhard. Ebenfalls denkmalgeschützt ist das Backhaus in der Mitte des Planbereichs.

Bei der übrigen Bebauung handelt es sich mit Ausnahme eines gewerblich genutzten Anwesens um Wohngebäude. Flächen im nördlichen und westlichen Randbereich sind unbebaut.

### 6.2 Topographie

Ausgehend vom Talverlauf des Altbachs steigt das Gebiet Richtung Norden an. Dabei liegt die Kirchstraße bereits nach kurzer Strecke von Westen her kommend mit etwa 3,0 m deutlich über dem Altbach.

Ab der Kirchstraße steigt der Hang hinter den bestehenden Gebäuden steil an. Wobei der Höhenunterschied am östlichen Gebietsrand 6 m und am westlichen Randbereich sogar 11 m beträgt.

### 6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete finden sich keine innerhalb des Plangebietes.

### 6.4 Denkmale

Kulturdenkmale sind in Form der St. Leonhardskirche und des Backhauses vorhanden.

Im Planbereich befindet sich zudem die archäologische Fläche „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Dätzingen (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M)“



Nach Umsetzung dieser Maßnahme würde 100-jährliches Hochwasser schadlos abgeführt werden können, so dass für den Planbereich davon ausgegangen werden kann, dass keine Überschwemmungen mehr auftreten.

## **7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Jedoch befreit die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient einerseits das bisherige Baurecht und andererseits die örtliche Bestandssituation. Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im Nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

### 7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebiets sind die Freiflächen aufgrund der Wohnbebauung gärtnerisch angelegt. So finden sich neben Rasenflächen auch Gehölze in Form von Sträuchern und Bäumen und auch Nutzgartenflächen. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen für den Planbereich nicht vor.

Durch den Erhalt der großen Grünfläche im Norden des Gebiets können weite Teile des Planbereichs als Freiflächen erhalten werden. Bei einer Neubebauung werden sich ähnliche Verhältnisse wieder einstellen, wie bislang vorliegend.

So ist ausgehend von der aktuellen Situation im Planbereich keine wesentliche Veränderung für dieses Schutzgut anzunehmen.

### 7.2 Schutzgut Boden

Im Planbereich besteht bereits Bebauung. Für den Bereich, der innerhalb des Bestandsbebauungsplanes liegt, ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese wird auch in den neuen Festsetzungen Großteils übernommen.

Die bisherigen Freiflächen werden Großteils über die Festsetzung als Grünflächen erhalten. Lediglich am östlichen Gebietsrand wird auf einem bisher unbebauten Grundstück nun Baurecht geschaffen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Boden ergeben.

### 7.3 Schutzgut Wasser

Da der Altbach direkt entlang des Plangebiets verläuft, reichen sowohl sein Gewässerrandstreifen als auch Überschwemmungsflächen in das Plangebiet hinein. Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 10.12 wird dieser Umstand bei den Festsetzungen weitestgehend berücksichtigt. Es werden sich keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben.

### 7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „Gartenstadtklimatop“ und "Stadtrandklimatop" dargestellt. Als bebauter Bereich nimmt es eine bedeutende klimarelevante Funktion ein, was auf die Lage im Talbereich des Altbachs zurückzuführen ist. Daher sind hier auch talabwärts Kaltluftströme verzeichnet.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, deren Dichte und Höhenausdehnung durch den vorliegenden Bebauungsplan im Grundsatz unverändert bleibt bzw. nur geringfügig verändert wird, ergibt sich durch die Planaufstellung keine nachteilige Auswirkung in diesem Schutzgut.

### 7.5 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um den alten Ortskern von Dätzingen. Im Umfeld des Schlosses ist es prägend für die frühe Siedlungsentwicklung. Die Auswirkung auf das Landschaftsbild kann dabei außer Betracht bleiben. Das Ortsbild wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändert, da die Festlegungen beispielsweise zu Gebäudehöhen oder Dachneigungen sich am Bestand orientiert.

So werden für das Ortsbild unter Wahrung der stadtgestalterischen Grundzüge keine negative Auswirkung auftreten.

### 7.6 Schutzgut Mensch

Vorbelastungen in diesem Schutzgut sind nicht bekannt. Da sich durch die vorliegende Bebauungsplanung keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der vorhandenen Nutzung ergeben werden, ist nicht von nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

### 7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet vorhanden (s. Ziffer 6.4).

Da diese erhalten bleiben hat die Planung daher auf das Schutzgut keine Auswirkungen. Für Bodendenkmale sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Sollten bei Bauarbeiten entsprechende Funde auftreten ist bei Einhaltung dieser Regelungen nicht Nachteilen für dieses Schutzgut zu rechnen.

## **8 Artenschutz**

Grundsätzlich können bei Neu- oder Umbauvorhaben sowie bei Abbrüchen von Gebäuden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Rodungszeiträumen kann Beeinträchtigungen von Vögeln oder auch Fledermäusen vermeiden.

Da nicht absehbar ist, zu welchem Zeitpunkt Gebäude abgebrochen oder umgebaut werden, sollte im Vorfeld von Baumaßnahmen die artenschutzrechtliche Relevanz anhand des Einzelfalls geprüft werden, da eine allgemeingültige Aussage ohne konkreten Verdacht oder einer umfassenden Inspektion der Gebäude nicht möglich ist.

Unter den vorgenannten Ausführungen kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt sind.

## **9 Planungsziele und Planungskonzeption**

Wie bereits eingangs erläutert, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Struktur des alten Ortskerns erhalten werden und dennoch eine Neubebauung oder Umbaumaßnahmen ermöglicht werden.

Aufgrund der geltenden rechtlichen Grundlagen hinsichtlich Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebiet sind diese bei einer neuen Bebauung zu beachten. Daher ist das bislang geltende Baurecht angrenzend an den Altbach neu zu regeln und für bislang unbeplante Flächen entsprechend festzulegen.

An diesen zwei wesentlichen Voraussetzungen orientieren sich die getroffenen Festsetzungen, die nachfolgend näher erläutert werden.

## 10 Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Das im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet entspricht nicht mehr der Ausprägung im Plangebiet. Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung finden sich keine landwirtschaftlichen Gebäude.

Da nahezu alle Gebäude als Wohngebäude genutzt sind, soll der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Nach der Herausnahme der landwirtschaftlichen Nebengebäude befinden sich im südlich gelegenen Teilgebiet, mit Ausnahme der Gewerbenutzung, nur Wohngebäude, so dass die Grundlage zur Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes nicht mehr vorliegt. Daher erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nun für den gesamten Änderungsbereich.

Aufgrund des Einfügens in diese Umgebungsbebauung werden neben Wohngebäuden noch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen

Aufgrund der Leonhardskirche und den Grundstücken, welche sich in kirchlichem Besitz befinden sollen auch Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke möglich sein. Mit Blick auf die Größe des Plangebiets sollen jedoch Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke nicht ermöglicht werden, da es hierfür geeignete Standorte im Ortsbereich gibt.

Um eventuell auftretende künftige Konflikte auszuschließen, werden nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise und Beherbergungsbetriebe sowie Tankstellen nicht zugelassen.

Auch die Anlagen für Verwaltungen werden nur ausnahmsweise zugelassen, da dies aufgrund der Lage und der Größe des Plangebiets nicht als geeignet erscheint.

Um die südlich der Kirchstraße gelegene gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen und neben deren Bestandsschutz auch Änderungen der baulichen Anlagen zu ermöglichen, sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Damit kann das langfristige Ziel, eine gewerbliche Nutzung aus diesem sich zum Wohngebiet entwickelten Ortsbereich herauszunehmen verfolgt werden, ohne den bestehenden Betrieb an seinem aktuellen Standort erheblich zu beschränken.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO festgelegt. Auch die Überschreitungen für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen richten sich nach diesen. Lediglich im Bereich der Gebäude Kirchstraße 10 und 12 wird eine höhere GRZ festgelegt, die dem Bestand und der Struktur in diesem Teil des Planbereichs entspricht. Die bislang festgesetzte GRZ von 0,4 wird trotzdem weitestgehend übernommen.

### 10.3 Höhe der baulichen Anlagen

Es werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Diese in Verbindung mit der möglichen Dachneigung lassen aufgrund der Hanglage Gebäude zu, die entlang der Kirchstraße mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten und talseitig mit einem weiteren Geschoss zu Tage treten jedoch hangseitig ein Geschoss weniger aufweisen.

Die hierfür maßgebende Bezugshöhe wird an der Kirchstraße orientiert. Davon abweichend wird für den Bereich der Baufläche auf den Flurstücken 84 und 84/1 die Bezugshöhe so festgelegt, dass sie etwa 0,5 m über dem Wasserspiegel bei Hochwasserereignissen liegt.

### 10.4 Bauweise

Bei der Bauweise wird zwischen der Bebauung nördlich und südlich der Kirchstraße unterschieden. So wird nördlich die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gewählt, die hier die Bestandssituation im und angrenzend an das Plangebiet aufnimmt.

Im südlich gelegenen Teilbereich hingegen ist die Festlegung einer eindeutigen Bauweise nicht ohne Weiteres möglich. Bedingt durch die historisch gewachsene Bebauung lässt sich weder die offene noch die geschlossene Bauweise anwenden. Und auch für eine abweichende Bauweise

lässt sich keine eindeutige Regelung finden, so dass für diesen Planbereich auf die Festsetzung einer Bauweise gänzlich verzichtet wird.

#### 10.5 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) / Stellung der baulichen Anlagen

Die Festlegung der überbaubaren Fläche orientiert sich an den bislang geltenden Baugrenzen. Diese werden mit Blick auf die Umgebungsbebauung, die Bestandsbebauung und die Lage am Altbach modifiziert.

Die denkmalgeschützte St. Leonhardskirche erhält ein separates Baufenster, welches das Heranrücken einer Bebauung ausschließt. Im Übrigen sind alle Veränderungen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Am nordöstlichen Gebietsrand wird die Baugrenze Richtung Norden versetzt und schafft damit einen Übergang zur östlich anschließenden Bestandsbebauung. Gegenüber der bisher geltenden überbaubaren Fläche wird zugunsten der unter Ziffer 1 beschriebenen Grünfläche keine - wie bisher - vergrößerte Bautiefe nach Norden zugelassen. Vielmehr wird die Tiefe der überbaubaren Fläche entsprechend den anderen Bereichen nördlich der Kirchstraße festgelegt.

Südlich der Kirchstraße wirken sich die Überflutungsflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>ext</sub> einschränkend auf die Baugrenzen aus. Da sich die Gemeinde bereits um Hochwasserschutzmaßnahmen (vgl. Ziffer 6.8) bemüht, ist damit zu rechnen, dass die Überflutungsflächen im Planbereich langfristig zurückgehen werden.

Die Baugrenzen berücksichtigen die Einhaltung des Gewässerrandstreifens und dabei auch die Überflutungsbereiche. Lediglich am historischen Backhaus und der dort festgelegten Baugrenze überschneiden sich die Überflutungsflächen mit der überbaubaren Fläche. Insbesondere diese Baugrenzen wurden mit Blick auf eine langfristige Entwicklung an dieser Stelle gewählt. Auch wenn das Backhaus ein Baudenkmal darstellt, möchte sich die Gemeinde die Möglichkeit offenhalten, sollte es nicht mehr möglich sein das Backhaus baulich zu erhalten, an dieser Stelle eine neue Bebauung zu schaffen. Dabei wird durch die nun festgelegten Baugrenzen sowohl die Hochwassersituation als auch der Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

Die Gebäudestellung nimmt die Anordnungen des Bestandes auf, so dass entlang der Kirchstraße weiterhin traufständigen Gebäude erstellt werden sollen. Auch für das neu festgesetzte Baufenster im Südosten soll diese Ausrichtung aufgenommen werden.

Einhergehend mit der Festsetzung zu Dachaufbauten werden Firste untergeordneter Gebäudeteile von dieser Regelung ausgenommen aber in Ihrer Länge begrenzt, um eine harmonisch gestaltete Dachlandschaft zu erreichen.

#### 10.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden bis 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum außerhalb der Baugrenzen ermöglicht.

Auch innerhalb der großzügig gefassten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen zulässig und können im Gegensatz zu den Bauflächen einen größeren Rauminhalt einnehmen. Auch wenn die Grünfläche primär als Pufferzone (s. Kap. 10.10) von Bebauung freigehalten werden soll, kann bei Nebenanlagen in dieser Größenordnung trotzdem von einer Offenhaltung dieses Bereichs gesprochen werden.

#### 10.7 Stellplätze und Garagen

Im derzeitigen Bestand sind Garagen sowohl in die Gebäude integriert als auch separat stehend vorhanden. Aufgrund der zusammenhängenden Baufenster sollen auch künftig die Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze.

Nicht überdachte, offene Stellplätze dürfen außerhalb dieser Flächen auch errichtet werden, wenn sie direkt an die öffentlichen Verkehrsfläche angeschlossen werden. Damit sollen lange Zufahrten vermieden werden, die schon aufgrund des topographisch anspruchsvollen Geländes kaum entstehen werden.

### 10.8 Flächen für Gemeinbedarf

Wie bislang wird für die St. Leonhardskirche eine Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude festgesetzt.

Zudem wird auch für das Backhaus, als ein Gebäude für kulturelle Zwecke, eine Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Der kulturelle Zweck wird dabei in der Erhaltung traditioneller dörflicher Lebensweisen gesehen und geht einher mit dem Denkmalschutz-Zweck der Erhaltung als "kulturgeschichtliches Zeugnis".

### 10.9 Verkehrsflächen

Die Kirchstraße einschließlich Gehweg sowie die Bachgasse werden weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der Sanierung "Dätzingen II", in welcher auch die Bachgasse mit einbezogen ist, wird für diesen Bereich das Ziel der besseren Erreichbarkeit / Zugänglichkeit des Altbaches genannt. Im Zuge der nun vorliegenden Bebauungsplanung kann durch die Ausweisung einer Platzfläche gegenüber des Backhauses dieses Ziel berücksichtigt werden. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Platz am Altbach" soll die Möglichkeit geschaffen werden, sowohl das bislang technisch gefasste Gewässer umzugestalten als auch eine angrenzende Aufenthaltsfläche zu schaffen. So kann in direkter Nachbarschaft mit dem Backhaus und abseits der stark befahrenen Döffinger Straße ein "Dorfplatz" entstehen, an dem sich Fußgänger und Nutzer des Backhauses aufhalten können.

### 10.10 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets findet sich eine Grünfläche, die zwischen der Bebauung nördlich an der Kirchstraße und der weiter hangaufwärts gelegenen Bebauung liegt. Mit dieser Grünfläche soll die Abgrenzung des historischen Ortskerns von Dätzingen gegenüber der neueren Bebauung des Gebietes "Mühläcker westlicher Teil" erfolgen. Um den Erhalt dieser Grünstrukturen, welche auch noch östlich der Kirche zu finden sind, zu erreichen wurde diese private Grünfläche festgesetzt.

### 10.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für eine bereits bestehende Leitung eines Versorgungsunternehmens, die die Bebauung auf Flurstück 84 in das Leitungsnetz einbindet, wird zur Sicherung eine Leitungsrecht am östlichen Rand des Flurstücks 85/3 festgesetzt.

### 10.12 Nachrichtliche Darstellungen

Bedingt durch die Lage am Gewässer sind in der Planzeichnung folgende Flächen dargestellt:

- HQ<sub>100</sub>-Überflutungsfläche (100-jährliches Hochwasser)
- HQ<sub>ext</sub>-Überflutungsfläche (Extrem-Hochwasser)
- Gewässerrandstreifen

Auf die sich aus den anderweitigen Gesetzen ergebenden Nutzungseinschränkungen ist in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

Wie in Ziffer 10.5 beschrieben überschneiden sich die Baugrenzen am Backhaus geringfügig mit den Überflutungsflächen. Auf die Ausführungen im genannten Kapitel wird verwiesen.

Hinsichtlich des Gewässerrandstreifens ist auf die derzeitige Gestaltung des Altbachs innerhalb des Plangebiets hinzuweisen. Es handelt sich um einen technisch ausgebauten Gewässerabschnitt der als Kastenprofil befestigt ist. Ein nach § 29 WG fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Auch das historische Backhaus liegt zum Teil innerhalb des Gewässerrandstreifens, ist jedoch aufgrund des Denkmalschutzes zunächst zu erhalten.

## 11 Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Dachform, Dachneigung / Dachdeckung

Im Gebiet finden sich Satteldächer, mit einer Dachneigung von über 40°. Diese steilen Dächer sind typisch für gewachsene, alte Ortskerne. Zum Erhalt dieser Ausprägung werden im Plangebiet nur Satteldächer mit Neigungen zugelassen, welche bereits in der Bestandsbebauung vorhanden sind.

Die Regelungen zur Dachdeckung nehmen den gemischten Bestand auf und ermöglichen die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

### 11.2 Dachaufbauten

An der Bestandsbebauung sind neben Zwerchgiebeln auch Dachgauben zu finden. Diese Möglichkeit zur Nutzung des Dachgeschosses soll erhalten bleiben. Aus gestalterischen Gründen werden Regelungen zur Länge sowie für die Abstände zu den Dachrändern getroffen. Damit ist eine ansprechend gestaltete Dachlandschaft gewährleistet.

### 11.3 Werbeanlagen

Da innerhalb des Plangebiets neben der Wohnnutzung noch anderweitige Nutzungen möglich sind, die eine Außenwerbung nutzen können, werden Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und in ihrer Größe begrenzt. Auf Dachflächen werden sie nicht zugelassen.

### 11.4 Einfriedungen

Auf Grundlage der bisher für Einfriedungen geltenden Regelungen, wird neben der Höhe der Anlagen auch die Art der Einfriedung festgelegt.

### 11.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Da es sich bei der Kirchstraße um einen eher schmalen Verkehrsraum handelt und da eine Erhöhung des Wohnraums auch die Zunahme von Kraftfahrzeugen nach sich zieht, ist es gerechtfertigt die erforderliche Stellplatzzahl von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit zu erhöhen. Somit wird festgelegt, dass eine Anhebung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erfolgt. Dadurch wird erreicht, dass weitere Fahrzeuge auf privaten Grundstücken untergebracht werden.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7.900 m<sup>2</sup>. Davon sind etwa 2.300 m<sup>2</sup> als private Grünfläche und ca. 900 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Somit entfallen auf Wohnbau- und Verkehrsflächen 4.700 m<sup>2</sup>. Ausgehend von den bisher im Planbereich vorhandenen Wohneinheiten ist aktuell eine Bruttowohndichte von 85 Einwohnern pro Hektar erreicht. Die Vorgaben des regionalplanerischen Ziels von 55 Einwohnern pro Hektar sind damit eingehalten.

Gefertigt: Bad Boll, den 15.05.2024



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18