

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Ortsmitte I / Lempenauplatz“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortskern von Heiningen ist als historisch gewachsene Struktur sowohl funktional als auch gestalterisch von großer Bedeutung und prägt die Identität der Gemeinde. Seit vielen Jahren befindet sich dieser in einem strukturellen Wandel. Es erfolgt ein Umbruch aus ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohn- und Geschäftsgebäuden.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Heiningen vielfältige Anstrengungen unternommen das Erscheinungsbild und die Funktionen des historischen Ortskerns, insbesondere entlang der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt), aufzuwerten und zu stärken. Exemplarisch sei hier die aufwendige Neugestaltung des Straßenraums und der angrenzenden öffentlichen Flächen genannt.

In weiten Teilen des Ortskern sind keine Bebauungspläne vorhanden. Um die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern, hat die Gemeinde beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Insbesondere sollen die Funktionen des Ortskerns wie z.B. die Grundversorgung gesichert und fortentwickelt, prägende Elemente des Ortsbilds erhalten und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs entlang der Hauptstraße geregelt werden.

Darüber hinaus sollen Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung ermöglicht werden.

Für den Erhalt und die Fortentwicklung insbesondere des Einzelhandels, der Nahversorgungseinrichtungen aber auch der gewerblichen Nutzungen in der Ortsmitte ist eine ausreichend Anzahl an Parkierungsmöglichkeiten notwendig.

Derzeit wird von der Gemeinde ein Parkkonzept erarbeitet. Die ersten Ergebnisse dieser Untersuchung haben bestätigt, dass entlang der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) und im an die Ortsdurchfahrt angrenzenden Verkehrsraum im Bereich der historischen Ortsmitte kaum Parkierungsmöglichkeiten bestehen. Der vorliegende Bebauungsplan soll deshalb auch der Sicherung von Parkierungsflächen entlang der Ortsdurchfahrt dienen.

Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Die Gemeinde Heiningen ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und in seiner Siedlungstätigkeit als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) „für neu zu erschließende Wohnsiedlungen“ eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Teil des historischen Ortskerns, nicht um ein Wohnungs-Neubaugebiet.

Die Innenentwicklung genießt klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Der Bauflächenbedarf ist in allen Teilen der Region Stuttgart vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale sowie den in Bauleitplänen ausgewiesenen Flächenreserven zu decken. Dem entspricht die vorliegende Planung.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

Flächennutzungsplanung:

Die Gemeinde Heiningen ist Teil des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Voralb.

Im bestehenden Flächennutzungsplan (2016) ist das Plangebiet als bestehende Mischbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert eine genehmigte Baulinie aus dem Jahr 1892, durch die die Bebauung entlang der Hauptstraße geregelt wurde.

In den Überlagerungsbereichen wird diese Baulinie durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des historischen Ortskerns von Heiningen.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Hauptstraße, im Süden durch die Heubachstraße, im Westen durch den von der Heubachstraße nach Norden führenden Fußweg (inklusive) und im Norden durch den Fußweg zwischen der Hauptstraße und der Straße An der Feldscheuer begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

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. § 13a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der Rahmen der Innenentwicklung definiert und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Das Vorhaben dient somit der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann, sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von deutlich weniger wie 20.000 m², setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die deutlich unterhalb der Schwellenwerte liegt (s. städtebauliche Kenndaten) und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bereits bebauten ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Die Bebauung besteht aus Wohn- und Geschäftshäusern und überblieben landwirtschaftlichen Gebäuden.

Im östlichen Bereich, entlang des Fußweges sind Hausgartenbereiche mit teils dichtem Bewuchs vorhanden. Dieser Fußweg läuft entlang der ehemaligen Dorfbefestigungsanlagen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, direkt an die Hauptstraße angrenzend, ist ein größerer Parkplatzbereich vorhanden, der teils auf gemeindlichen Flächen, teils auf den Grundflächen des abgebrochenen Hauses Hauptstraße 14 (Privateigentum) angelegt wurde.

Im Plangebiet sind diverse gewerbliche Nutzungen vorhanden (Handwerk, Dienstleistung).

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Osten und Süden hin leicht ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im näheren Umfeld befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzausweisungen.

6.4 Eigentum

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Teile der Parkieranlage) befinden sich die Flächen im Plangebiet in Privateigentum.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße, die Heubachstraße mit jeweils begleitenden Fußwegen, sowie durch den von der Heubachstraße nach Norden führenden Fußweg (inklusive) und den Fußweg zwischen der Hauptstraße und der Straße An der Feldscheuer an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden und in das örtliche Fußwegenetz eingebunden.

Durch die an der Hauptstraße gelegenen Bushaltestellen (direkt gegenüber des Plangebiets und ca. 150m südlich des Plangebiets) ist das vorhandene öffentliche Personennahverkehrsangebot fußläufig erreichbar.

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

6.7 Denkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Dorfbefestigung“ (Listen-Nr. 1M, ADAB-Id. 96955616, KD § 2 DSchG) und der „Mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlung Heiningen“ (Listen-Nr. 6M, ADAB-Id. 100259204, Prüffall).

Diese Bereich sind nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße 14 wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Überflutungsflächen (HQ 10 – HQ Extrem).

Eine kommunale Starkregengefahrenkarte liegt noch nicht vor. Dem digitalen Klimatals der Region Stuttgart ist jedoch zu entnehmen, dass weder im Szenario eines außergewöhnlichen Starkregenereignis noch unter Berücksichtigung eines fortschreitenden Klimawandels Überflutungen im Plangebiet prognostiziert werden.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten des Plangebiets wird die Gefahr von Überflutungen durch Starkregenereignisse als gering angesehen.

7. Umweltbelange, Umweltbericht, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans sollen die städtebauliche Entwicklung gesteuert, das Ortsbild entwickelt sowie der Rahmen für Nachverdichtung und Innenentwicklung definiert werden.

Das Vorhaben dient somit der Schonung von baulich nicht genutzten Freiflächen. Negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht erkennbar.

Konflikte mit dem Artenschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht ersichtlich. Artenschutzrechtliche Belange sind vorhabenbezogen zu prüfen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulich verdichteten Umfeld, das durch gewerbliche Dienstleistungen, kleinteilige Betriebe, öffentliche Einrichtungen sowie Wohnnutzung geprägt ist.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Urbanes Gebiet (MU § 6a BauNVO) festgesetzt. Das Urbane Gebiet ermöglicht in besonderem Maße eine enge räumliche Verzahnung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, wie sie im Plangebiet angestrebt wird.

Ziel ist die Entwicklung eines kompakten, lebendigen und funktional durchmischten Quartiers, das kurze Wege ermöglicht und eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sicherstellt.

Durch die Festsetzung des Urbanen Gebiets wird die Grundlage für eine städtebaulich hochwertige Nachverdichtung geschaffen, die zugleich auf den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum sowie die Integration moderner Dienstleistungs- und Gewerbebestrukturen reagiert.

Die Gemeinde Heiningen hat in den vergangenen Jahrzehnten mit vielfältigen Maßnahmen die Attraktivierung und Stärkung der Ortsmitte gefördert.

Aufgrund der hohen Erträge von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielotheken, ist eine verstärkte Ansiedlung dieser, insbesondere in zentralen und verkehrsgünstigen Lagen wie dem Plangebiet zu befürchten.

Vergnügungsstätten würden zu erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikten mit der umgebenden bestehenden Bebauung und Nutzungen führen.

Die Gemeinde möchte die Bereiche entlang der Ortsdurchfahrt künftig weiter aufwerten. Neben der Stärkung der Wohnnutzung sollen die verkehrsgünstigen Lagen als Standorte für die örtliche Nahversorgung und kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie kultureller und öffentlicher Nutzungen erhalten werden.

Vergnügungsstätten würden zu einer deutlichen Verschärfung der ohnehin schon belasteten, Wohnqualität entlang der Ortsdurchfahrt führen und die Wohnqualität in den dahinterliegenden, geschützteren Lagen deutlich vermindern. Durch die mit Vergnügungsstätten verbundenen Auswirkungen (erhöhtes Verkehrsaufkommen, lange Öffnungszeiten auch in den Nachtstunden, aufdringliche Werbung) sind diese mit der vorhandenen Wohnnutzung und dem Ziel der Gemeinde diese weiter zu stärken nicht verträglich.

Darüber hinaus wäre eine ungünstige Entwicklung, „Trading-Down-Effekt“, durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten.

Durch den hohen Ertrag von Vergnügungsstätten ist auch eine Verdrängung von Betrieben des Handels, der Produktion und Handwerk zu erwarten.

Auch soll die Ortsdurchfahrt, als erster Eindruck der Gemeinde, in einem ansprechenden, lebendigen und offenen Erscheinungsbild erscheinen. Die in der Regel mit Vergnügungsstätten verbundenen aufdringlichen Werbeanlagen, Schaufenstergestaltung und abgeschlossenen Fassadengestaltung (undurchsichtig gestaltete Wand- und Schaufensterflächen) würde diesem Ziel zuwiderlaufen.

Fremdwerbung würde der von der Gemeinde gewünschten weiteren Aufwertung entlang der Ortsdurchfahrt ebenfalls zuwiderlaufen. Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist deshalb aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon werden Hinweise auf örtliches Gewerbe und Gastronomie, da diese für die abseits der Ortsdurchfahrt gelegenen Betriebe von wirtschaftlich existenzieller Bedeutung sind. Die Auffindbarkeit dieser wäre ohne Hinweisschilder dieser Art sehr schwierig. Die für die bestehenden Betriebe notwendigen Werbeanlagen als wichtige und notwendige Hinweise auf Leistung und Ort der Betriebe, ist an der Stätte der Leistung weiterhin zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert (d.h. 0,8).

Durch die festgesetzte Traufhöhe wird eine verträgliche Bebauung ermöglicht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der topographischen Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebiets entsprechende, verträglich dichte und auf die angrenzende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

8.3 Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß der bestehenden Bebauung und dem umgebenden Baubestand die offene Bauweise festgesetzt.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Durch die Baugrenzen werden die prägenden Grünflächen/Freiflächen entlang des Fußwegs am östlichen Rand des Plangebiets erhalten. Hierdurch wird auch das entlang des Fußweges vorhandene Kulturdenkmal der Mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Dorfbefestigung weitestgehend vor Überbauung gesichert und bleibt in der Örtlichkeit begreifbar.

8.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Um den Straßenraum nicht durch zu dicht heranrückende Garagen und Carport zu bedrängen und die rückwärtigen Grünräume von diesen freizuhalten sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Für offene Stellplätze sind entlang der Ortsdurchfahrt zusätzliche Flächen ausgewiesen. So dass diese auch entlang dieser zugelassen werden können.

8.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehende Straßen- und Fußwege sind entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang des Gebäudes Hauptstraße 18 weist der straßenbegleitende Fußweg eine Breite von lediglich ca. 1,12 m auf. Dies wird aufgrund der stark befahrenen angrenzenden Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) als zu gering angesehen. Um einen künftigen Ausbau des straßenbegleitenden Fußwegs an dieser Stelle zu ermöglichen, ist die öffentliche Verkehrsfläche hier auf ca. 2,0 m ausgeweitet. Eventuelle Neubebauung muss künftig an dieser Stelle abrücken.

Für den Erhalt und die Fortentwicklung insbesondere des Einzelhandels, der Nahversorgungseinrichtungen aber auch der gewerblichen Nutzungen in der Ortsmitte ist eine ausreichend Anzahl an Parkierungsmöglichkeiten notwendig.

Derzeit wird von der Gemeinde ein Parkkonzept erarbeitet. Die ersten Ergebnisse dieser Untersuchung haben bestätigt, dass im an die Ortsdurchfahrt angrenzenden Verkehrsraum, im Bereich der historischen Ortsmitte (Straßennamen noch einfügen), kaum Parkierungsmöglichkeiten bestehen. Aus diesem Grund sind die wenigen entlang der Hauptstraße vorhandenen öffentliche Parkplätze für die Funktionalität des Ortskerns unabdingbar.

Angrenzend an die Hauptstraße sind derzeit auf den Flurstücken 206/2 (in öffentlichem Eigentum) und Teilbereichen des Flst. Nr. 5 (in Privateigentum) Stellplätze angelegt. Diese wurden von der Gemeinde in Einvernehmen mit dem Eigentümer des Flst. Nr. 5 hergestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer funktionsgerechten Erschließung des Plangebiets, einschließlich des ruhenden Verkehrs, zu berücksichtigen.

Für den vorgesehenen Bereich mit gemischter Nutzung kommt der ausreichenden Bereitstellung von Stellplätzen besondere Bedeutung zu, da insbesondere die vorgesehenen Einzelhandelnutzungen in erheblichem Maße auf eine gute Erreichbarkeit sowie auf kurzfristig verfügbare Parkmöglichkeiten für spontane Kundenanfahrten angewiesen sind.

Ergebnis der aktuellen Erhebung der Parkplatzpotenziale in den rückwärtigen Bereichen ist, dass eine Deckung dieses Stellplatzbedarfs in den rückwärtig gelegenen Straßen- und Quartiersbereichen weder in quantitativer noch in funktionaler Hinsicht gewährleistet werden kann. Die dortigen Verkehrsflächen sind hierfür nicht geeignet bzw. stehen nicht in dem erforderlichen Umfang zur Verfügung. Eine Verlagerung des Stellplatzbedarfs in diese Bereiche würde zudem zu Nutzungskonflikten sowie zu einer zusätzlichen Belastung des bestehenden Wohnumfelds führen.

Demgegenüber stehen geeignete Flächen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Wesentlichen ausschließlich auf den im Plangebiet vorhandenen Platzflächen zur Verfügung. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher erforderlich, diese Flächen planerisch für die Stellplatznutzung vorzusehen und entsprechend in das Gesamtkonzept einzubinden. Nur auf diese Weise kann eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets sichergestellt und die Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels, dauerhaft gewährleistet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Anlage sind diese erforderlicher Weise Flächen als öffentliche Verkehrsflächen (Zweckbestimmung Parkierungsflächen) festgesetzt.

8.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebiets auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann, mit vertretbarem Aufwand, ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer wo vertretbar möglich zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung) ermöglicht.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform, Dachneigung

Die Bebauung ist entsprechend dem umgebenden Gebäudebestand mit Sattel- und Walmdach für die Hauptgebäude festgesetzt, so dass sich die Bebauung in die vorhandenen Dachlandschaft einfügt. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Garagen, Nebengebäude usw. haben einen deutlich geringeren Einfluss auf das Ortsbild. Deshalb dürfen diese auch mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern errichtet werden.

9.2 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Sattel- und Walmdächer nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbilds widersprechen, werden ausgeschlossen.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

9.3 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs-, Wege und Grünflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt.

Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu diesen öffentlichen Flächen einzuhalten.

9.4 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestands und die im Plangebiet geplanten Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben.

Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen dieser zu begrenzen.

10. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 5.897 m² (ca. 0,6 ha). Abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben ca. 5.014 m² Mischbauflächen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich hieraus eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 3.538 m².

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut.

18.05.2026



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