

Landkreis: Schwäbisch Hall  
Stadt: Gaidorf  
Gemarkung: Gaidorf

# Bebauungsplan gem. §13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Ob der Steige II – Ergänzung“

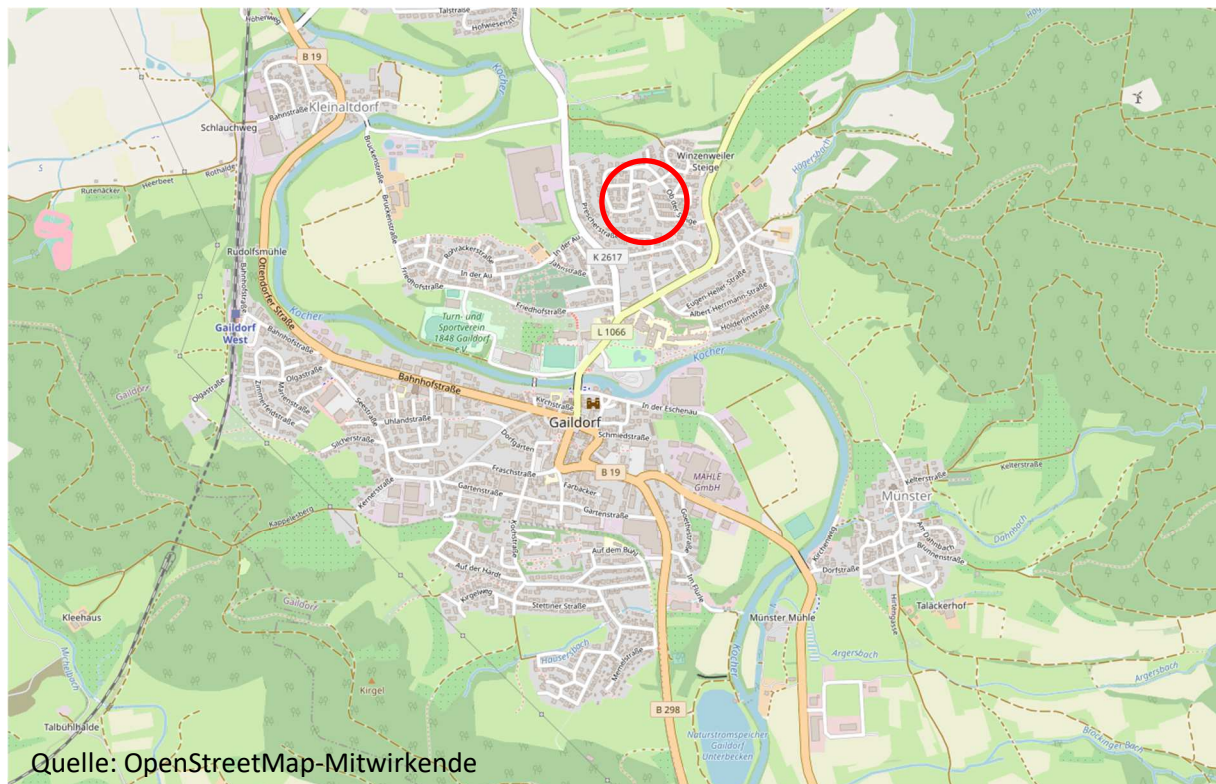
Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden von Gaidorf. Die innerörtliche Grünfläche liegt inmitten eines Wohngebiets, welches überwiegend durch Einfamilien-, Mehrfamilien und Reihenhäuser geprägt ist. Das Gebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 1208, 1209/3 und 1212/1 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Innerhalb der Stadt Gaildorf besteht ein verstärkter Bedarf nach Wohnbauflächen, weshalb im Jahr 2015 eine Flächenpotenzialanalyse erstellt wurde. Hierbei wurde das vorliegende Plangebiet als mögliche Nachverdichtungsfläche ausgewiesen. Die nördlich der Kernstadt gelegene Grünfläche im Wohnquartier „Ob der Steige“ war ursprünglich als Spiel- und Bolzplatz vorgesehen. Der Spiel- und Bolzplatz wurde jedoch tatsächlich an dieser Stelle nie errichtet, sondern wurde nördlich der Grünfläche angelegt. Seither wurde die Grünfläche durch den Bauhof der Stadt Gaildorf gepflegt. Die Überplanung der brachliegenden Grünfläche schließt somit eine Baulücke und stellt eine sinnvolle Nachverdichtung dar. Durch die Ausweisung der Bauflächen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB soll ein Beitrag zur kurzfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden.

Die Stadt Gaildorf fördert außerdem aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen oder durch Nachverdichtung. Beispiele hierfür sind die Bebauungspläne „Langäcker – Bühläcker, 7. Änderung“ im Ortsteil Unterrot und „Ziegelrain“ in der Kernstadt.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist in der aktuell gültigen 8. Änderung des Flächennutzungsplans überwiegend als Fläche für den Wohnbau dargestellt, der restliche Teil ist als Verkehrsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der vorliegende Bereich durch den Bebauungsplan „Ob der Steige II“ als Grünfläche überplant.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Die überplante Fläche ist nach Süden geneigt, von ca. 371m üNN im nördlichen Bereich fällt sie auf ca. 363m üNN im südlichen Bereich. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist eine ungenutzte Grünfläche, im Osten des Plangebiets verläuft ein Fußweg, welcher südlich des Plangebiets in den Distelweg übergeht.

## **5. Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird verkehrlich über den südlich verlaufenden Distelweg an das bestehende Straßennetz im Wohnquartier „Ob der Steige“ angeschlossen. Im Norden des Plangebiets ist eine Wendeanlage für PKW und zwei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Der bestehende Fußweg bleibt im nördlichen Teilbereich weiterhin bestehen.

### **5.2 Planerische Zielsetzung**

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen. Die Planung soll sich in die gebaute Umgebung einfügen und entsprechend des vorhandenen Bedarfs die Bebauung durch ein Reihenhaus ermöglichen.

Der bestehende asphaltierte Fußweg wird entsprechend dem südlich ankommenden Distelweg als gemischtgenutzte Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit und zwei daran anschließenden Stellplätzen festgesetzt und ausgebaut.

Auf der Wohnbaufläche werden drei Grundstücke für ein Reihenhaus angeboten. Die Bebauung wird durch Baugrenzen so gesteuert, dass für das mittlere Gebäude ein Garagenbaufenster im Norden verbleibt und für die beiden äußeren Gebäudeteile angrenzend eine Garage errichtet werden kann.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden. Diese Regelung dient der Entlastung der baurechtlichen Verfahren, indem diese städtebaulich nicht relevanten baulichen Anlagen vereinfacht zugelassen werden können. Gleichzeitig wird verhindert, dass rückwärtige Bereiche, z.B. die Gärten der Grundstücke, versiegelt werden.

Zur bestehenden Nachbarschaft im Westen ist eine Pflanzfläche vorgesehen. Auf der Restfläche im südlichen und westlichen Bereich der Wendeanlage wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der nördliche Teilbereich wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Wohnungszahl pro Gebäude ist auf maximal 1 beschränkt. Damit soll einerseits die Struktur der Umgebung aufgenommen werden, andererseits sollen die vorhandenen Verkehrsanlagen nicht überlastet werden.

Das Baukonzept umfasst eine Vielzahl an verschiedenen Dachformen und legt diese somit flexibel gestaltbar aus. Da wie in der umgebenden Bebauung eine in energetischer Hinsicht zukunftsfähige Bebauung möglich sein soll, werden kubische Bauformen mit flachem Dach zugelassen, da diese hierfür die besten Voraussetzungen bieten. Auf die Festlegung einer Traufhöhe wird verzichtet und über die zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. über die Spanne der Dachneigung ermöglicht, dass auch zweigeschossige Gebäude mit flachem Dach errichtet werden können. Die Dachformen Satteldach (mit Unterformen versetztes Satteldach), Pultdach und Flachdach sind zulässig.

Die Höhenfestlegung für Gebäude erfolgt durch Festsetzung eines „höchsten Gebäudepunktes“ (HGP) als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull. Bei einem Reihenhaus mit Satteldach und versetztem Satteldach ist dieser Punkt als Firsthöhe definiert. Zudem sollen Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 – 15° möglich sein, bei deren Realisierung allerdings die maximale Gebäudehöhe gegenüber dem Planeinschrieb um 1m reduziert ist. Analog wird bei Flachdächern verfahren, hier ist die Gebäudehöhe jedoch um 2m reduziert. Damit werden für diese Bauformen die möglichen Wandhöhen beschränkt und deren Gebäudevolumina wirkungsvoll begrenzt (vgl. Schemaskizze zur Höhenfestsetzung im zeichnerischen Teil).

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD) mit der Unterform versetztes Satteldach (vSD) und einer Dachneigung von 25° – 40°, zugelassen. Zudem sind etwas stärker geneigte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° - 15° sowie Flachdächer (FD) mit maximal 5° Dachneigung zugelassen.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Ortsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften eine Regelung über aufgeständerte Solaranlagen auf flachgeneigten

Pulldächern bzw. Flachdächern. Hier ist zur Vermeidung von negativen Wirkungen auf das Ortsbild festgesetzt, dass diese eine bestimmte Aufbauhöhe über Oberkante Dach bzw. einen bestimmten Abstand zur Außenkante einhalten müssen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die Einfriedungen entlang der privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohneinheit. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

## **7. Infrastruktureinrichtungen**

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bestehen nördlich des Plangebiets. Diese sind über die bestehenden Fußwege erreichbar, die im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden.

## **8. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

Im Plangebiet sind Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen sowie eine flächige Eingrünung durch Bäume und Sträucher im Westen des geplanten Reihenhauses zur angrenzenden Nachbarschaft festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der Schaffung von Habitaten für verschiedene Kleinlebewesen.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Mischwassernetz.

## 10. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	14 Ar	100 %
davon:			
Wohngebiet WA	ca.	8,3 ar	60 %
Verkehrsfläche	ca.	3,1 ar	22 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,6 ar	4 %
Private Grünfläche	ca.	2,0 ar	14 %
Anzahl der Bauplätze	3	Ø ca. 236 m <sup>2</sup>	

## 11. Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer bereits durch Bebauungsplan überplanten Fläche handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB von der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzrechts eintreten, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt (siehe Anlage der Begründung). Ein dauerhaftes Vorkommen streng geschützter Arten ist laut Gutachten auszuschließen. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 12.10.2021

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

### Anlage der Begründung: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

bearbeitet durch:

Roosplan  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Adenauerplatz 4  
71522 Backnang