

Begründung vom 12.04.2023**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Galgenberg"**

gemäß § 13a BauGB

Planbereich Nr. 18.04

Gemarkung Kirchheim

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der bestehende Bebauungsplan „Galgenberg“ der Stadt Kirchheim unter Teck gilt seit 08.09.1964. Er weist Festsetzungen auf, mit welchen die Zielsetzung einer Nachverdichtung sowie das Generieren von weiterem Wohnraum in den bereits bestehenden Gebäuden nicht ausreichend gedeckt werden kann. Auf Grundlage der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine einheitliche und wohnraumgenerierende Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

2. Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Erweiterung der Wohnbauflächen und der Nachverdichtung der Innenbereiche. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Die Grundfläche des Geltungsbereiches liegt mit ca. 25.880 m² nach § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten zulässigen Grundfläche (zwischen 20.000 m² und 70.000 m²), bedarf jedoch der Prüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB).

1. Merkmale des Bebauungsplans			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
Insbesondere in Bezug auf			Ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Durch die Änderung des Planungsrechts werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Das Planungsziel entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan weist für die Flächen Wohnbaufläche aus. Die gewünschte Planung ist mit gesamtstädtischen Planungen und Zielen vereinbar. Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, bestehen nicht.		x

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Es handelt sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans in dessen Aufstellungsverfahren bereits umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen berücksichtigt wurden.</p> <p>Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang erforderlich.</p> <p>Ziel ist die Weiterentwicklung des Bestandsquartiers im Hinblick auf zusätzlichen Wohnraum als Anbauten oder Dachausbauten. Die Nachverdichtung fördert die nachhaltige Entwicklung und vermeidet die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich und die Innenentwicklung gestärkt.</p>		x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Die Bebauungsplanänderung sieht eine moderate Erhöhung der GRZ vor und greift die Orientierungswerte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) auf. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird so auch die GRZ II relevant (Mitbeachtung von Garagen, Zufahrten und Hofflächen).</p> <p>Der Baumbestand in den Hausgärten kann bereits mit aktuellem Planungsrecht überbaut werden. Die kommunale Baumschutzsatzung sieht entsprechende Ausgleiche vor.</p> <p>Die vorherrschende Gebietsart (WA) wird weiterhin beibehalten, weshalb keine verstärkten Emissionsbelastungen zu erwarten sind.</p>		x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer	Artenschutzrechtliche Belange bei Umbau, Abbruch und Neubau sind aufgrund der differenzierten		x

	Umweltvorschriften	Eigentümerstruktur und unterschiedlichen Umsetzungszeiten grundsätzlich vom Bauherrn selbst zu beachten.		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch die gewählten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Bestandsgebiets. Die Umsetzung der neuen Bebauungsmöglichkeiten in der differenzierten Eigentümerstruktur kann sich über einen längeren Zeitraum ausdehnen.		x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Die vorgesehene Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.		x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Es wird von einem geringen Risiko ausgegangen, da die Planung mit den anderweitigen / übergeordneten Planungen einhergeht.		x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den beschriebenen räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange zu erwarten.		x

2.6	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen		x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen		x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen		x
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen		x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen		x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen		x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Auswirkungen auf andere Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten		x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Veränderungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege am Planverfahren vorgesehen.		x

Nach überschlägiger Einschätzung der Belange führt die Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder der Anwendung des Regelverfahrens.

Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 0,8 km südlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 651, 653/3-4, 683, 683/1, 684/2, 689, 690/7, 4563, 4564, 4564/1-7, 4565/1-6, 4566/1-7, 4567, 4568, 4569, 4570, 4571, 4572, 4573/1-2, 4574/1-2, 4575/1-2, 4619, 4649, 4649/1, 4650/1-8, 4651/1-9, 4652/1-7, 4652/9-11, 4653/1-7, 4654, 4654/1, 4655, 4655/1, 4656/1, 4657/1, 4658/1, 4659/1, 4660/1, 4661, 4661/1, 4662/1-2, 4663, 4664, 4665, 4666, 4667, 4667/1-2, 4668/1-3, 4672, 4672/1, 4676/1-9, 4677, 4678, 4678/1-2, 4686, 4686/1-3, 4940, 4941. Die Flurstücke 4648 und 4700 werden angeschnitten. Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Kirchheim.

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich durch die westliche Hahnweidstraße (Flurstück 4700), und das nordwestliche Wohngebiet Stellegärten – Schiesswasen. Im Süden begrenzen die Flurstücke 4563/1, 4574, 4574/2, 4575/2, 4576/1, 4577, 4578, 4579/1, 4580/1, 4581, 4582/1, 4583/2, 4584, 4585/1, 4586/1, 4587/2-3, 4619, 4647, 4650/1, 4651/1, 4652/1, 4653/1, 4654/1, 4655, 4655/1, 4656/1, 4657/1, 4658/1, 4659/1, 4660/1, 4661 als landwirtschaftlich genutzte Flächen den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Südwesten begrenzt das Flurstück 4648 den Geltungsbereich. Dieses befindet sich im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (Plangebiet 198), wird aber aufgrund des auf diesem Flurstück nicht vorhandenen Regelungsbedarfes nicht in die Änderung einbezogen. Ein Einbezug weiterer Flächen in das Plangebiet wird als nicht erforderlich betrachtet.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Hahnweidstraße. Der Norden und Osten des Geltungsbereichs grenzt an die bestehende Bebauung des Galgenberg. Der Bereich kann als integrierte Ortsrandlage eingestuft werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich Wohngebäude in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Im Osten wird die Wohnbebauung durch ein Kirchengebäude ergänzt.

3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über den Panoramaweg (Flurstück 4563), Stefan-Lochner-Weg (Flurstück 4574/1), Hans-Thoma-Weg (Flurstück 4575/1), Galgenberg (Flurstück 4649), Lange Morgen (Flurstück 4654) und Hahnweidstraße (Flurstück 4700) erschlossen. An der Kreuzung Galgenberg – Hans-Thoma-Weg des Plangebiets befindet sich eine Haltestelle (Hans-Thoma-Weg) für Ruftaxis. Diese ermöglicht eine stündliche Verbindung zum Marktplatz von Kirchheim unter Teck.

In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich die Haltestelle Kirchheim Teck Süd, welche eine stündliche Verbindung nach Oberlenningen ermöglicht. Der Bahnhof Kirchheim Teck liegt in ca. 600 m Entfernung und ermöglicht Verbindungen in weiteren Richtungen mit Bus und S-Bahn.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befindet sich eine Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Kirche.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Flurstücke geschieht über den Panoramaweg, Stefan-Lochner-Weg, Hans-Thoma-Weg, Galgenberg, Lange Morgen und die Hahnweidstraße als Sammelstraße.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich selbst weist keine naturräumlichen Qualitäten auf.

Topographie

Die Topographie im Geltungsbereich steigt von Nordosten nach Süden an.

Lärm

Im Geltungsbereich ergibt sich aus der Lärmkartierung der LUBW 2017 ein Pegel von 55 bis zu 59 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 45 bis zu 54 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht von HQ₁₀₀ betroffen.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke sind in privatem Besitz, die Straßen und Wege in städtischem.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche vor.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Galgenberg" vom 08.09.1964. Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet drei Gebietstypen, in welche der Bebauungsplan untergliedert ist. Der Gebietstyp des allgemeinen Wohngebietes unterscheidet sich in den Nutzungsbereichen WA1, WA2 und WA3, welche sich in ihren Festsetzungen bzgl. der Traufhöhe, der Dachneigung, der zulässigen Kniestöcke und der Zulässigkeit der Stellplätze unterscheiden. Bei dem zweiten Gebietstyp handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche.

3.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen um Festsetzungen zur Aufstockung als Maßnahme der Nachverdichtung in einem Bestandsgebiet von Einzel-, Doppel-, Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern handelt, wird die Bagatellgrenze der Sozialbauverpflichtung (mehr als 250 Quadratmetern neugeschaffener Wohngeschossfläche je Grundstück) nicht überschritten. Baurechte bestanden schon durch den alten Bebauungsplan.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele und Zweck der Planung

4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Aktivierung von Baulücken im Bestand
- Vermeidung von Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich
- Erweiterung der Wohnraumpotentiale

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen die das Gebiet in seiner Struktur als Wohngebiet erhalten, aber auch Potenziale für Wohnraum (bspw. Anbau oder Dachausbau) ermöglichen.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/ entgegengewirkt?

Die Nachverdichtung im Gebiet verhindert den Verlust der kleingliedrigen Gebietsstruktur und reduziert den zusätzlichen Flächenverbrauch. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine einheitliche Gestaltung der Dachformen sowie das Generieren von zusätzlichem Wohnraum durch eine gesteigerte GRZ und Steigerung der Dachneigungen ermöglicht. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll auf die Topographie des Plangebiets abgestimmt werden. Durch die bereits vorhandene Erschließung des Gebietes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

4.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Ohne eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans kann auf den bereits bebauten Flächen nur in geringem Maße neuer Wohnraum generiert werden. Eine effiziente Nachverdichtung kann somit nicht erreicht werden. Weiter steigt durch das geringe Nachverdichtungspotential auf den bereits bebauten Flächen der Druck auf die vorhandenen Freiflächen oder Außenbereichsflächen im Siedlungsgebiet. Diese müssen folglich für die Deckung des Wohnraumbedarfes bebaut werden und verlieren somit ihre naturräumlichen Qualitäten.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und löst keine städtebaulichen Spannungen aus.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise vor, welche in 12 – 15 m tiefen Baufenstern realisiert werden soll. Die Wohnbebauung wird durch eine nordöstlich liegende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche ergänzt.

Die Baufenster des allgemeinen Wohngebiets sind in zwei Nutzungsbereiche untergliedert:

Der Nutzungsbereich WA1 verläuft entlang des Panoramawegs und kennzeichnet sich durch zwei zulässige Wohnung je Gebäude, einer max. zulässigen Traufhöhe von 6,70 m, einer max. zulässigen Firsthöhe von 12,00 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20 – 35 ° aus. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich für den ursprünglichen Bereich eine mögliche Steigerung der Wohnfläche (vormals nur ein Vollgeschoss). Durch diese Steigerung kann im WA1 mehr effektiv nutzbarer Wohnraum generiert werden als durch eine reine Steigerung der Dachneigung ohne gesteigerte Traufhöhe.

Aufgrund der topographischen Entwicklung von Nordosten nach Südwesten wird der Nutzungsbereich WA1 auf die Flächen entlang des Panoramaweges begrenzt, um hier durch geringere Dachneigung weniger Firsthöhe zuzulassen.

Der zweite Nutzungsbereich WA2 ist mit Ausnahme auf die Fläche für Gemeinbedarf sowie das direkt angrenzende WA3 im restlichen Geltungsbereich vorzufinden. Er beinhaltet eine maximale Traufhöhe von 6,70 m und eine Firsthöhe von max. 13,00 m. Neben der erhöhten Firsthöhe liegen die Unterschiede zum WA1 in einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 40 ° und der Zulässigkeit von zwei bis vier Wohnungen je Wohngebäude.

Der Nutzungsbereich bezeichnete bereits im Rechtsvorläufer eine zweigeschossige Bebauung, welche durch die Regelung der Traufhöher halten bleibt. Das WA2 erhält eine Erhöhung der Dachneigung von 20 – 25 ° auf 35 – 40 °. Durch die Erhöhung der Dachneigung steht das

Dachgeschoss der Wohngebäude besser als effektiv nutzbarer Wohnraum zur Verfügung und die Problematik des Vollgeschossbegriffs wird entschärft.

Dachaufbauten sind aufgrund der Dachneigung von 35 – 40 ° lediglich im Nutzungsbereich WA2 zulässig.

Das WA3 bildet den dritten Nutzungsbereich und beinhalten die gleichen Festsetzungen wie das WA1. Ein Unterschied der beiden Nutzungstypen ergibt sich lediglich durch die Stellplatzfestsetzungen. Stellplätze sind im WA3 nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Mit einer Traufhöhe von 6,70 m im Nutzungsbereich WA1, WA2 und WA3 kann eine einheitliche Siedlungsentwicklung erreicht werden, welche bereits eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht. Der Sonderbaustein der Gemeinbedarfseinrichtung erhält Festsetzungen die im Wesentlichen den Bestand sichern.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll der Straßenraum Galgenberg attraktiver werden. Eine beidseitige Begrünung soll die Straße optisch aufwerten und über eine Fahrbahnverschmälerung zu einer geringen Verkehrsgeschwindigkeit führen und den Raum erlebbar machen. Den genauen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen regelt der Ausbauplan.

Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO zulässig. Aufgrund einer hohen Flächenintensität, städtebaulich-nutzungsstrukturellen Gründen sowie des fehlenden städtebaulich funktionalen Zusammenhangs sind die Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 – 5 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16,17,18,19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der GRZ festgelegt. Hier wird auf die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO Bezug genommen.

Die Gebäudehöhen werden ab der definierten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie der Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche.

5.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese ist auch im Bestand des Plangebiets vorzufinden.

5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden aus dem Bestand übernommen.

Um die Hierarchie der Verkehrsflächen zu gliedern, werden die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an den notwendigen Stellen entlang des Panoramawegs definiert.

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sind Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Zusätzlich können offene Stellplätze mit einem Begrünungsanteil zugelassen werden.

Im WA3 sind Stellplätze lediglich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m³ umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig, um die in der Praxis notwendigen Unterstellmöglichkeiten flächensparend anzubieten.

5.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Bezugspunkte der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beziehen sich auf die vorhandene Verkehrsfläche.

Für die Gebäude der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche wird die Bezugshöhe der EFH auf 332,05 m. ü. NN festgesetzt.

Um etwaige Geländeunterschiede des Plangebiets aufzufangen kann die festgesetzte EFH bis zu 0,30 m unter- bzw. überschritten werden.

5.7 Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe durch die festgelegte Trauf- und Firsthöhe von der festgelegten EFH definiert.

Die Traufhöhe der Gebäude des WA wird für das WA1, WA2 und WA3 einheitlich auf 6,70 m festgesetzt.

Die maximal zulässigen Firsthöhen des WA1 und WA3 liegen bei 12 m, im WA2 bei 13 m.

Die Traufhöhe der Fläche für Gemeinbedarf ist auf max. 8,50 m, die Firsthöhe auf max. 13,00 m festgesetzt.

5.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sichert einerseits die Gebietsstruktur, andererseits regelt sie mit unter auch die Verkehrsströme im Gebiet.

Entlang der Straße Galgenberg, als Haupterschließung, sind 4 Wohneinheiten zulässig, in den Seitenstraßen Hans-Thoma-Weg und Stefan-Lochner-Weg bezieht sich die Zulässigkeit auf 3 Wohneinheiten und entlang des Panoramawegs sind 2 Wohneinheiten zulässig.

Die genaue Zahl der zulässigen Wohnungen können den Einschrieben im Plan entnommen werden.

Hinweise

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2 Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Durch die ermöglichten An- und Neubaumaßnahmen kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubau eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein. Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Gebäude- bzw. Baumhöhlenbrütern im Rahmen von einer Begehung abgeklärt werden. Ggf. können dann als Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkungen festgelegt werden. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kann das Anbringen von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen erforderlich werden.

- 3.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.5 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.6 Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LB0 hingewiesen.

6. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden geringfügig zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung, vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB kann daher abgesehen werden.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Bereich von Kirchheim unter Teck. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche der Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich selbst besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität. Das Plangebiet sowie das direkte Umfeld besitzt keine Erholungsfunktion.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Stadt / Stadtrand definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich liegt aufgrund der Hanglage in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Belastung ähnlich bzw. ändert sich nur geringfügig. Ein Um- bzw. Überströmen der Gebäude ist aufgrund der Stellung möglich.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine sehr geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Das Altlastenkataster ergibt, dass keine Annahmen für Altlasten auf dieser Fläche bestehen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich besitzt nach Landschaftsschutzplan eine unbewertete Fläche für die Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe vorhaben. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Belange bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgewogen wurden.

Durch die ermöglichten Aufstockungen und Anbauten kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Arten (bspw. Fledermaus- und Vogelarten) nicht ausgeschlossen werden.

Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubau eine Entfernung von Gehölzen notwendig, können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein.

Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen grundsätzlich vom Bauherrn durchzuführen.

7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Flachdächer mit einer Grundfläche größer 7,5 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht muss dabei mindestens 0,10 m betragen.

Die Länge der Nebengiebel ist auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt. Aufgrund der geringeren Dachneigung des WA1 und WA3 mit 20 – 35 ° sind Dachaufbauten unzulässig.

Im WA2 sind aufgrund der Dachneigung von 35 – 40 ° Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf maximal 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt zulässig.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachhaut und identischer Dacheindeckung auszuführen, um den Zusammenhang erkennen zu lassen.

Die örtliche Bauvorschrift sorgt für Retentionsflächen auf den Flachdachanteilen und eine künftige einheitliche Dachlandschaft.

7.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Anlage von offenen Stellplatzflächen soll unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen, weshalb entsprechende Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten werden.

7.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosse bzw. bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen das Gebiet negativ beeinträchtigen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit rotierendem, lichtreflektierendem und wechselndem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung nicht negativ zu beeinflussen.

7.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen.

7.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zur Abgrenzung von privaten und öffentlichen Bereichen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken aus bodenständigen Sträuchern, auch mit beidseitig eingewachsenen Drahtzäunen oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Mauern werden nicht zugelassen, da diese den privaten und den öffentlichen Raum zu stark abschotten.

7.7 Offene Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um eine ideale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Stellplätzen zu erreichen, sind offene Stellplätze in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen lassen keine weiteren negativen Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsnutzungen schließen.

Eine Belichtung, Belüftung und Besonnung ist durch die neue Bebauung gewährt, was auch mit der Einhaltung von Abstandsflächen, Geschossigkeit und weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes einhergeht.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur südlich liegenden Bundesautobahn A8 werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten (Lärmkartierung der LUBW 2017: 55 bis 59 db(A) L DEN (24 Stunden), 45 bis 54 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr)), jedoch liegen diese weit unter dem gesundheitsgefährdenden Orientierungswert von 60 bzw. 70 db(A). Aus diesem Grund müssen keine besonderen Maßnahmen bezüglich der Lärmthematik getroffen werden.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die geplante Anzahl an Wohneinheiten schließt wahrnehmbare Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung aus.

8.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Ziel einer Nachverdichtung hauptsächlich durch die Schaffung neuen Wohnraumpotentials in den Gebäudehöhen verfolgt. Die Baufenster werden in entsprechenden Bereichen auf ein verträgliches Maß vergrößert und in den städtebaulich erforderlichen Bereichen um einen geringen Anteil verschoben.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 beschränkt und steigt damit im Vergleich zum ursprünglich geltenden Bebauungsplan um 0,1.

Zu beachten ist jedoch, dass der alte Bebauungsplan mit der damals geltenden BauNVO 1962 Nebenanlagen nicht zur Grundfläche hinzuberechnete. Die BauNVO 2017 hingegen zählt zur Grundfläche diese zusätzlichen Flächenversiegelungen hinzu. Somit steigt zwar die Grundflächenzahl, betrachtet werden dabei aber auch mehr Flächenversiegelungen auf den Grundstücken.

8.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es sind keine Kosten zu erwarten.

8.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	51.978 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	3.455 m ²
Verkehrsfläche – Straße und Gehweg	12.086 m ²
Grünfläche	1.259 m ²
Geltungsbereich	68.778 m ²

aufgestellt Abteilung Städtebau und Baurecht, Sachgebiet Stadtplanung