

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

BEBAUUNGSPLAN
„AUCHTÄCKER II, 1.ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Übersichtsplan



1.1 Vorbemerkungen

1979 wurde der Bebauungsplan "Auchtäcker, 1.Abschnitt" für ein Gebiet zwischen dem alten Ortsteil Kupfer im Süden und der Siedlung Bahnhof Kupfer im Norden aufgestellt. Es schloss an die vereinzelte Bebauung der westlich verlaufenden Bahnhofstraße an. Zwei größere Grundstücke, von dem eines, das Flurstück 310/1, bereits mit einem Wohn- und einem Atelierhaus bebaut war, wurden einem zweiten Bauabschnitt vorbehalten.

Nach dem sich abzeichnete, dass einige Festsetzungen den Anforderungen des Marktes nicht mehr entsprachen, wurden im Jahre 1988 Änderungen beschlossen, die vor allem einen Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung von Nebengebäuden ermöglichten.

Am 10.11.1993 wurde für eine abrundende Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Auchtäcker“ der Bebauungsplan „Auchtäcker II“ beschlossen und mit der Bebauung des Flurstücks 310 teilweise umgesetzt.

Das ebenfalls bereits am Bestand orientiert überplante Flurstück 310/1 blieb weitere Jahrzehnte unverändert.

Als es zum Verkauf stand, bot sich an, mit einer Neuaufteilung weitere Wohnbauflächen erschließen zu können.

Am 08.05.2019 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auchtäcker II, 1.Änderung“ gefasst.

Der vorgelegte Entwurf des Büros Lebensraumkonzepte wurde am 24.02.2021 vom Gemeinderat beraten und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen. Diese erfolgte vom 12.04.2021 bis 12.05.2021.

Nach Abwägung der Stellungnahmen im Gemeinderat wurde am 23.03.2022 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst exakt das Flurstück 310/1. Es wird im Süden durch die Straße Rohrbachweg begrenzt und erschlossen. Westlich, nördlich, und östlich schließen sich die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Wohnbebauungen des Ortsteils Kupfer an.

Im Bereich des Baugebiets ist das Gelände leicht geneigt. Vom höchsten Punkt an der Nordwestecke mit einer Höhenlage von ca. 365,0 m über Normal-Null (NN) und fällt es nach Süden bis auf das Straßenniveau von ca. 359,0 m über NN ab.

Bisher war das Flurstück 310/1 mit einem Wohn- und zusätzlich mit einem Atelierhaus bebaut. Das Grundstück selbst wurde als Grünland und Obstbaumwiese genutzt. Es handelt sich um eine Fettwiese, über die ein teilweise asphaltierter Erschließungsweg von Süd nach Nord verläuft. Außer den Obstbäumen gibt es vor allem in den Randbereichen des Grundstücks dichten Baum- und Buschbestand.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 310/1 bereits als bestehende Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

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

1.4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat mit der differenzierten Umsetzung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplan-Vorentwurfes folgendes Ziel:

- Festsetzung von Baugrundstücken zum Bau von Familienheimen,
- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung der für das Gebiet "Auchtäcker II" erforderlichen privaten Grünflächen,

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Bodenordnung und die Erschließung.

1.5 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und in die Landschaft; insbesondere unter Berücksichtigung der in der direkten Umgebung bestehenden Wohnnutzung,
- Verkehrsanschluss der Anliegerstraße an den Rohrbachweg,

Entsprechend diesen Vorgaben wird als Art der baulichen Nutzung für die Baugebietsflächen die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgenommen.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Damit wird verdeutlicht, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Insbesondere zur Erleichterung und Förderung der gärtnerischen Nutzungen der nicht überbauten Grundstücksteile werden als Nebenanlagen Gebäude bis zu 25 m³ umbauten Raumes und Gewächshäuser zugelassen. Diese Gebäude können unter Beachtung der weiteren Festsetzungen (nicht unterkellert, keine Feuerstellen, Abstände) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) betragen bei $Z = I+D$ mit Höhenbeschränkung 0,5.

Mit der Beschränkung der GRZ auf 40 v.H. der Grundstücksfläche wird erreicht, dass genügend große Abstände um die Gebäude entstehen. Trotzdem können auf den bemessenen "Baufenstern" in der Regel (je nach Ausnutzung der zulässigen Bauweise) bis zu 15 m x 13 m große Gebäude erstellt werden, da die Größe der Grundstücke für Doppelhaushälften zwischen ca. 330 m² und ca. 400 m² liegt. Die Grundstücke, für die Einfamilienhäuser vorgesehen sind, haben Größen zwischen 620 und 950 m². Hier erlauben die Baufenster und GRZ Häuser bis 200 m² Grundfläche. Durch die Ausweisung von bis zu 11 WE kann die Mindestbruttowohndichte erreicht werden.

Auf einigen Grundstücken werden neben den Baufenstern teilweise bis zu 6 m breite und 7 m tiefe Flächen für Garagen ausgewiesen. In Grundstücken ohne feste Zuweisung sind die Garagen auf der überbaubaren Fläche unterzubringen oder ins Gebäude zu integrieren. So können genügend KFZ-Stellplätze erstellt werden. Weitere Stellplätze können zwischen den Verkehrsflächen und den Gebäuden nachgewiesen werden. Mit der Beschränkung solcher Stellplätze auf einen Abstand von max. 10 m ab Straßenbegrenzungslinie sollen überlange (befestigte) Zufahrten vermieden werden.

Mit den Festlegungen zur Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen in Bezug auf die vorgegebene Bezugshöhe (BZH) soll vermieden werden, dass bei Ausschöpfung der gesamten Bebauungstiefe und der maximalen Dachneigung überhohe Ansichten und Dächer entstehen.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise. 3 Baufenster sind für Einzelhäuser und 4 für Doppelhäuser ausgewiesen. Sowohl für Einzelhäuser als auch für Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohnung zulässig. Dies ermöglicht einerseits den Bau von familiengerechten Wohnungsgrößen und verhindert andererseits eine "Übernutzung" mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen.

Die Verkehrerschließung des Baugebiets im Inneren erfolgt über eine Hauptachse, von der zu den Doppelhausgrundstücken jeweils Stichstraßen führen. Eine Wendeplatte ermöglicht auch größeren Fahrzeugen, das Wohngebiet vorwärts zu verlassen. Die Hauptachse mündet im Süden in den Rohrbachweg.

Als reine Anliegerstraße wird diese Erschließungsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Parkierungsflächen sind innerhalb der Verkehrsflächen als Längsparkstreifen ausgewiesen und entlang den Baugrundstücken mit "Zufahrtsverboten" (Ziffer 1.8 des Textteils) gesichert.

Der gesamte Ausbau der Verkehrserschließung erfolgt entsprechend der Richtlinie EAE 1985.

Die geplante Höhenlage der Verkehrsflächen (und in Abhängigkeit davon die Höhenlage der baulichen Anlagen) orientieren sich an der bestehenden Topographie.

Aufgrund der leichten Hanglage des Geländes nach Süden können die Grundstücke terrassiert werden. Der sich ergebende Höhenunterschied kann aber in den Randbereichen problemlos an das bestehende Gelände angeglichen werden. Damit wird auch erreicht, dass der beim Hausbau anfallende Erdaushub überwiegend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Für die erforderliche Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets dienen die Festsetzungen unter Ziffer 1.14 (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen). Diese Festsetzungen ergeben sich aus stadtgestalterischen Gründen. Dafür sind auf jedem Grundstück mindestens zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen. Alternativ können auch bestehende Bäume erhalten werden, die den Festsetzungen unter Ziffer 1.14 entsprechen.

Als private Grünfläche ist entlang des Rohrbachwegs am Südrand des Plangebietes auf einer Länge von 2x je ca. 25 m ein im Mittel ca. 5 m breiter Geländestreifen als Grünland festgesetzt und mit Pflanzbindungsflächen für hochstämmige Bäume überlagert. Der das Grundstück abschirmende Baumstreifen soll damit weitgehend erhalten bleiben.

Am West- und Ostrand des Plangebietes wurde ein Pflanzgebot festgesetzt. Hier sind Hecken neu anzulegen und im Falle eines Abgangs standortgerecht nachzupflanzen. Die bestehenden Hecken sind hier schrittweise zu erneuern.

Als Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz von Natur) wird festgesetzt, dass möglichst wenige Erdtransporte erforderlich werden. Insbesondere ist der wertvolle humose Oberboden wiederzuverwerten und damit vor Vergeudung geschützt.

Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen sind und dass je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit 4,5 m³ Mindestvolumen und gedrosseltem Überlauf herzustellen ist. Überschüssiges Wasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Zum Schutz von Insekten und Vögeln ist eine sparsame Außenbeleuchtung mit langwelligem Lichtspektrum festgesetzt. Auch die Ausrichtung von oben nach unten soll die Lockwirkung auf ein Minimum beschränken.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen.

1.6 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,61 ha. Davon entfallen auf die Summe der 11 Baugrundstücke einschließlich der ausgewiesenen privaten Grünflächen ca. 0,51 ha (83,6%), auf Straße und öffentliche Parkplätze ca. 0,10 ha (16,4%).

1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen. Die Entwässerung wird im Baugebiet im Trennsystem errichtet, an der Grundstücksgrenze zusammengeführt und dann an den bestehenden Mischwasserkanal im Rohrbachweg angeschlossen.

Die Stromleitungen und Hausanschlüsse im Baugebiet werden mit Erdkabel hergestellt.

1.8 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Der durch die Überbauung und Nutzung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann wegen der Dringlichkeit zur Schaffung von Baugrundstücken nicht vermieden werden.

Die Planung ist aber so angelegt, dass der Eingriff auf das unumgängliche Maß beschränkt bleibt (Festlegung der GFZ unterhalb der zulässigen Obergrenze, Beschränkung der Verkehrsflächen) und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 08.05.2019

Christoph Maschke
Bürgermeister

Bearbeitung:



Lebensraumkonzepte



Landschaftsplanung



Infrastrukturplanung



Stadt- und Bauleitplanung

Schwäbisch Hall, **23.03.2022**

Lorenz Kraft

2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Konkretisierung des planungsrechtlich festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung im Sinne von § 11 LBO sind die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über:

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachdeckung,
- Werbeanlagen,
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Einfriedungen, Stützmauern,
- Antennen, Niederspannungsleitungen,
- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, erforderlich.

Diese Festsetzungen dienen dazu, in angemessener Weise im Sinne von § 11 Abs. 2 LBO zu erreichen, dass bauliche Anlagen nicht verunstaltet wirken. Darüber hinaus soll erreicht werden, dass mit der Beachtung der Festsetzungen bei der Errichtung von Gebäuden und bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild positiv entwickelt werden kann.

Dies gilt für den unter **Ziffer 1** der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Ausschluss von stark reflektierenden Materialien ebenso wie der von großflächigen Wandverkleidungen, die an diesem Ort als Fremdkörper in ihrer Umgebung wirken würden.

Entscheidend für die harmonische Einordnung des neuen Baugebietes in das Ortsbild ist ein homogenes Erscheinungsbild, das sich an der Umgebung orientiert.

Die Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dachgestaltung und zur Dachdeckung (**Ziffer 2**) richten sich daher nach den bisherigen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "Auchtäcker". Darüber hinaus werden Dachaufbauten und Quergiebel im festgesetzten Umfang zugelassen und aus gestalterischen Gründen entsprechend beschränkt. Dacheinschnitte würden das bisher einheitliche Erscheinungsbild stören. Sie sind daher nicht zulässig. Das gleiche gilt für alle Dachaufbauten, die über den First hinausragen.

Die für die Bedachung vorgeschriebenen rötlichen Farben orientieren sich ebenfalls am Bestand der umliegenden Bebauung.

Die Geschossigkeit wird als Höchstgrenze für ein Vollgeschoss sowie ein als Vollgeschoss zulässiges Dachgeschoss mit Höhenbeschränkung ausgewiesen (**Ziffer 3**). Für diese Geschossigkeit werden die Gebäudehöhen mit Höchstgrenzen für die Traufhöhen bestimmt und auf die festgelegte BZH bezogen. Diese sind so vorgegeben, dass sich die Gebäude unter Vermeidung einer optischen Zweigeschossigkeit in die Umgebungsbebauung integrieren.

Die Forderung nach der Ausführung von Stützmauern als Natursteintrockenmauern, Betonfertigteilmauern oder als Böschung (**Ziffer 4**) dient dazu, die ortsübliche Art der Geländemodellierung aufzunehmen.

Um den natürlichen Wasserkreislauf durch die Bebauung nicht mehr als unvermeidbar zu stören, soll ein großer Teil des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück gespeichert werden (**Ziffer 14**).

Auch um eine Entwässerung der Garagenzufahrten in die öffentliche Verkehrsfläche unabhängig von der topographischen Lage auszuschließen, ist ihre Versiegelung daher nicht zulässig. (**Ziffer 5**)

Da für die in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen nicht durch weit sichtbare Werbeanlagen Aufmerksamkeit erregt werden muss, werden Werbeanlagen auf zwei Seiten der Eingangsgeschosszone und auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Fassadenseite beschränkt (**Ziffer 6**). Sie sind außerdem nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht durch wechselndes oder bewegtes Licht den Charakter einer Wohnsiedlung stören.

Die Festsetzungen zur Herstellung von Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung der unbebauten Grundstücksteile (**Ziffer 7**) sind zur Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erforderlich. Das Pflanzgebot mit 2 hochstämmigen Bäumen, Busch- und Gehölzgruppen soll die Durchgrünung des Baugebietes fördern und es somit in die ebenfalls durchgrüneten benachbarten Wohngebiete eingliedern. Sollten bestehende Bäume dieser Qualität erhalten werden können, so ist auch dies zulässig.

Um den Sichtschutz zu den Nachbarn zu erhalten, sind die Hecken am West- und Ostrand des Plangebiets standortgerecht pflanzen bzw. zu erneuern.

Um das Ortsbild der neuen Wohnsiedlung nicht zu stören, sind Abfallbehälter einzuhausen, sofern sie im Freien stehen (**Ziffer 8**).

Ein wesentliches Leitbild für das neue Baugebiet ist seine Großzügigkeit aufgrund seiner Grundstücksgrößen. Mit den Festsetzungen unter **Ziffer 9**, insbesondere durch die Höhenbeschränkung geschlossener Mauerflächen, soll eine optische Zerschneidung des Gebietes vermieden werden.

Durch die angebotene Vielzahl von Arten der Bepflanzung sind noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauwilligen gegeben.

Die sichtbare Verlegung von Versorgungsleitungen, Freileitungen und Außenantennen ist ausgeschlossen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen (**Ziffern 10-12**).

Mit der gegenüber § 37 Abs. 1 LBO erhöht festgesetzten Zahl der notwendigen Stellplätze soll erreicht werden, dass genügend Stellplätze auf den Baugrundstücken hergestellt werden, damit die Anliegerstraße im Wesentlichen ohne Behinderungen durch abgestellte Fahrzeuge sicher und übersichtlich befahren werden kann (**Ziffer 13**).

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 08.05.2019

Christoph Maschke
Bürgermeister

Bearbeitung:



Lebensraumkonzepte



Landschaftsplanung



Infrastrukturplanung



Stadt- und Bauleitplanung

Schwäbisch Hall, **23.03.2022**

Lorenz Kraft