



Stadt Geislingen
Zollernalbkreis

**Bebauungsplan
„Hofen II, 2. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB
in Geislingen – Erlaheim

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 01.12.2023



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1	Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2	Flächenbilanz.....	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6.	Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
6.2	Grün- und Freiraumstruktur.....	8
6.3	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	8
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	13
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	14
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
9.1	Art der Nutzung.....	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
9.4	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
9.5	Bindung für Bepflanzungen.....	16
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	17
10.1	Dachform und Dachneigung.....	17
10.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	17
10.3	Fassaden- und Dachgestaltung.....	17
10.4	Werbeanlagen.....	17
10.5	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	17
10.6	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	18
11.	Anlagen.....	19

1. Planerfordernis

Im Bereich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Hofen II“ aus dem Jahr 1998 (mit 1. Änderung), mit welchem ein allgemeines Wohngebiet am nordöstlichen Ortsrand des Geislinger Stadtteils Erlaheim realisiert werden konnte. Das Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut.

Der Bebauungsplan weist für das städtische Flurstück 62/4 eine öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Kinderspielplatz“ aus, welcher allerdings nie realisiert wurde und für welchen es weiterhin keinen Bedarf gibt, da sich in unmittelbarer Nähe (ca. 200 m östlich) bereits ein Spielplatz befindet.

Das Grundstück ist daher immer noch unbebaut und wird durch die angrenzenden Anlieger als Gartenanlage genutzt.

Aufgrund der stets hohen Nachfrage an Wohnbauplätzen und im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung soll das genannte Flurstück daher nun für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht und veräußert werden, was die vorliegende Bebauungsplanänderung veranlasst.

Die gültigen Festsetzungen der angrenzenden Bebauung entsprechen teilweise nicht mehr einer heute typischen und modernen Bauweise. Um das Grundstück attraktiv und nach den heutigen Standards bebaubar zu machen, werden daher neue Festsetzungen formuliert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofen II, 2. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtteils Erlaheim innerhalb des Wohngebiets „Hofen II“.

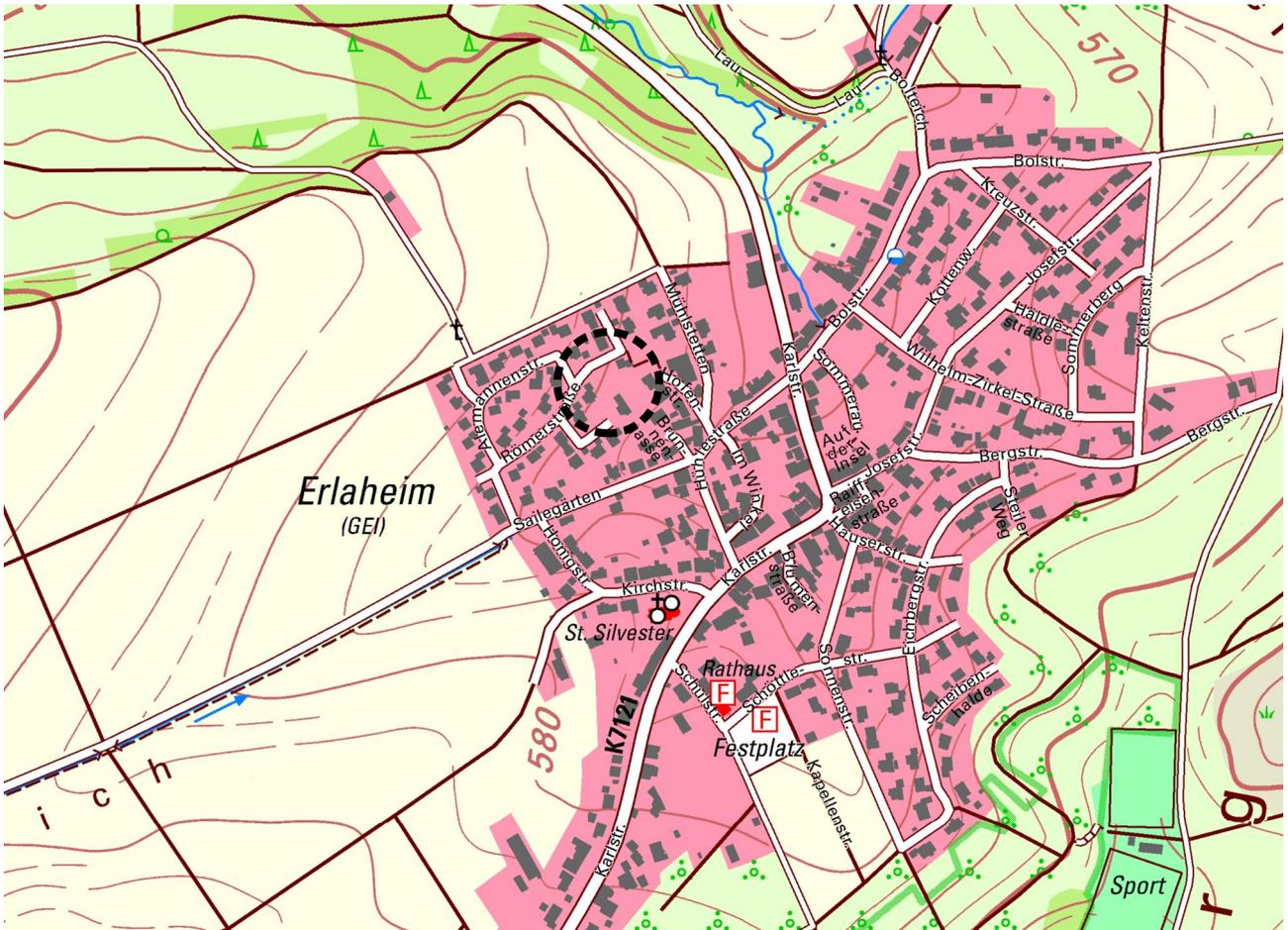


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 654 m² beinhaltet das Flurstück 62/4.

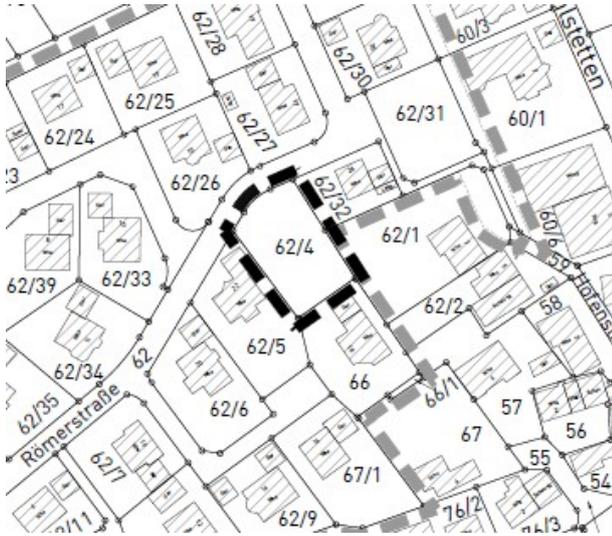


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofen II, 2. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 654 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	-	-
Anteil öffentliche Grünflächen	-	-
Anteil Siedlungsfläche	ca. 654 m ²	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		ca. 262 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche, Bergbauberechtigung
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Hofen II“ (1998)
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

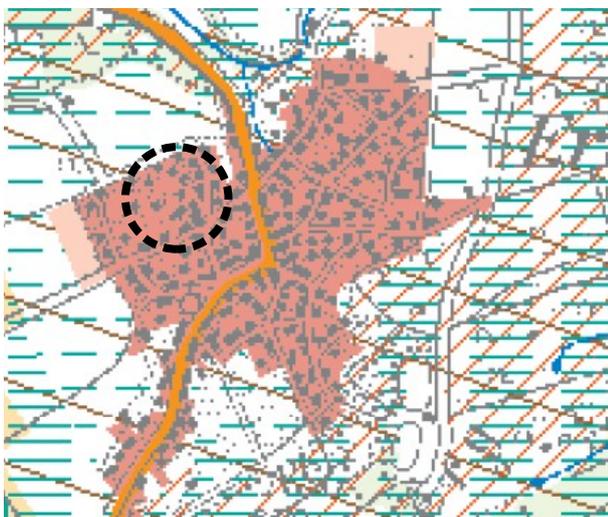


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

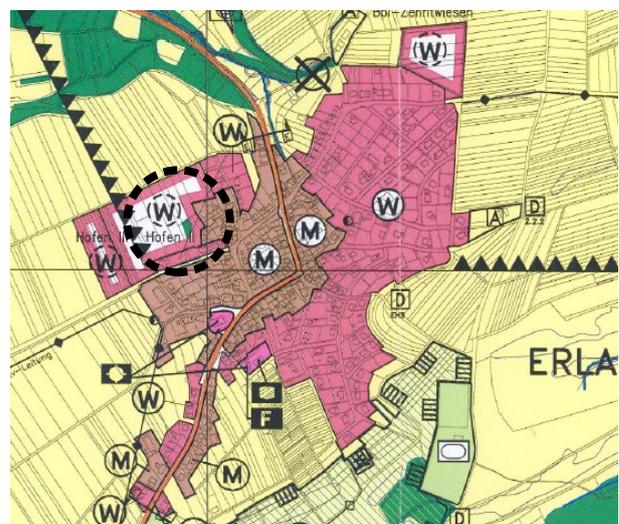


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen wird die Fläche als Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Somit bestehen keine Widersprüche zur übergeordneten Planung.

4.2 Bestehende Bauabwägungen

Innerhalb des Plangebiets wurde im Jahr 1998 der Bauabwägung „Hofen II“ erlassen. Dieser weist das Flurstück 62/4 derzeit als öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Kinderspielplatz“ aus. Um das Flurstück als Wohnbaufläche nutzbar zu machen, wird der rechtskräftige Bauabwägung in diesem Bereich punktuell überplant.



Abb. 4-3: Rechtskräftige Bauabwägung

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Nutzung als Grünfläche / Gartenanlage mit privater Hühnerhaltung

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnhäuser
- öffentliche Verkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung in Form von Wohnen im Baugebiet Hofen II, Flurstück 62/4, geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Römerstraße.

6.2 Grün- und Freiraumstruktur

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bleiben ausreichend Grün- und Freiraumstrukturen erhalten. Innerhalb des Plangebiets befinden sich einige bestehende Bäume, welche allerdings überwiegend in Mitten der geplanten Bebauung liegen und damit nicht erhalten werden können. Im Sinne des Minimierungsgebots werden allerdings alle möglichen und bestehenden Bäume am Rand des Geltungsbereichs bzw. im Süden des Baugrundstücks als Pflanzbindung gesichert.

6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss am bestehenden Kanalsystem in der „Römerstraße“.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	WA-Flächen <i>GRZ = 0,40</i> - überbaubar: ca. 0 m ² ca. 0,00 % - Freianlagen: ca. 0 m ² ca. 0,00 % Öff. Grünfläche/ Spielplatz: ca. 654 m ² ca. 100,00 % Pflanzbindung Bäume: 18 Stück Geltungsbereich: ca. 654 m² 100,00 % <i>Anteil versiegelter Flächen: ca. 0 m² ca. 0,00 %</i>	WA-Flächen <i>GRZ = 0,40</i> - überbaubar: ca. 262 m ² ca. 40,10 % - Freianlagen: ca. 392 m ² ca. 59,90 % Öff. Grünfläche/ Spielplatz: ca. 0 m ² ca. 0,00 % Pflanzbindung Bäume: 3 Stück Geltungsbereich: ca. 654 m² 100,00 % <i>Anteil versiegelter Flächen: ca. 262 m² ca. 40,10 %</i>	
biologische Vielfalt <i>Biotop</i>	Auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP würde die überplante Fläche eine öffentliche ca. 654 m ² große Grünfläche mit Pflanzbindungen (18 Bäume) und einem Spielplatz umfassen. Im realen Bestand umfasst die überplante Fläche einen vollständigen von Wohnbauflächen mit Gärten umgebenen alten eingezäunten Streuobstbestand mit intensiver Unternutzung (vorherrschend Hühnerhaltung, mit zum großen Teil offenen Bodenflächen; Kleinbauten). Die alten Obstbäume weisen zahlreiche Habitatstrukturen auf (Baumhöhlen, Spalten).	Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen durch den Verlust von 15 Obstbäumen eines alten Streuobstbestandes (3 Bäume bleiben über Pflanzbindungen erhalten), die zahlreiche Habitatstrukturen (Baumhöhlen, Spalten) aufweisen.	erheblich <i>jedoch nicht erheblich i.S. von § 13a BauGB</i>
biologische Vielfalt <i>Biotopverbund</i>	Gemäß dem "Fachplan landesweiter Biotopverbund" (LUBW 2023) befinden sich im Plangebiet keine Biotopverbundflächen trockener, feuchter, mittlerer Standorte. Wildtierkorridore werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beansprucht oder tangiert.	nicht betroffen	keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) umfasst die überplante Fläche mittelwertige (Gesamtbeurteilung: 2.33) Pelosol-Parabraunerde und Pelosol-Braunerde aus Fließerden mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit.	Verlust von mittelwertigen Böden in einem Umfang von ca. 262 m ² durch Überbauung und Versiegelung.	wenig erheblich <i>jedoch nicht erheblich i.S. von § 13a BauGB</i>
Oberflächen-gewässer	Oberflächengewässer (Gräben, Bäche, Stehende Gewässer) kommen innerhalb der überplanten Fläche oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	nicht betroffen	keine Auswirkungen
Grund-wasser	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die im Untergrund des Plangebiets anstehenden hydrogeologischen Schichten des Unterjuras (Schwarzjura), mit der Arietenkalk-Formation, bilden einen Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis geringer Grundwasserführung (Quelle: LGRB 2023. M 1:50.00 GeoLa HK50.) Die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden (Grundwasserneubildung) ist gering.	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung / Versiegelung in einem Umfang von 262 m ² . Davon betroffen ist ein mäßig ergiebiger Kluftgrundwasserleiter und Flächen mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate. Betriebsbedingt sind durch die geplante Wohnnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.	wenig erheblich
Klima und Luft	Auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP würde die überplante Fläche eine öffentliche ca. 654 m ² große Grünfläche mit Pflanzbindungen (18 Bäume) und einem Spielplatz umfassen, innerhalb eines durchgrünten Wohngebiets. Von der Grünfläche gehen bioklimatischen Ausgleichsfunktionen (Beschattung / Temperaturminderung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung) aus, die sich lokal begrenzt positiv auf das Siedlungsklima auswirken. Lufthygienische mäßige Vorbelastungen bestehen durch verkehrsbedingte Emissionen (direkt angrenzende Straße) und der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungskörpers mit einem durchgrünten Wohngebiet.	Verlust einer kleinen, innerörtlichen Grünfläche mit Baumbeständen (15 Bäume. 3 Bäume bleiben über Pflanzbindungen erhalten), der sich lokal begrenzt positiv auf das Siedlungsklima eines bestehenden durchgrünten Wohngebiets auswirkt. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die lufthygienische Situation sind aufgrund der Nutzung und Errichtung eines einzelnen Wohnhauses nicht zu erwarten.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild / Ortsbild	Die BBP-Änderungsfläche befindet sich vollständig innerhalb von Siedlungsflächen, das Landschaftsbild ist insofern nicht betroffen. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen BBP als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesen, wurde aber nie realisiert und umfasst heute einen kleinen, privat genutzten, eingezäunten Streuobstbestand, mit intensiver Unternutzung (Hühnerhaltung mit offenen vegetationslosen Boden, Ablagerungen, Kleinbauten) in wenig exponierter Lage innerhalb eines von neuzeitlicher Bebauung geprägten Wohngebiets, das das Erscheinungsbild der Fläche maßgeblich mitprägt.	Verlust einer im rechtskräftigen BBP aus dem Jahr 1998 als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesenen kleinen (0,065 ha) großen innerörtlichen Grünfläche, die in den letzten 15 Jahren nie realisiert wurde und heute einen alten eingezäunten Obstbaumbestand mit intensiver Unternutzung umfasst. Von den 18 Bäume im rechtskräftigen BBP bleiben 3 über Pflanzbindungen erhalten. Das geplante Wohnhaus fügt sich in die von neuzeitlicher Wohnbebauung bereits geprägte Siedlungsfläche sinnvoll ein ohne erhebliche Beeinträchtigungen des Ortshaftbildes.	wenig erheblich
 <p><i>Ansicht aus Nordwesten auf das Plangebiet</i></p>	 <p><i>Ansicht aus Nordosten auf das Plangebiet</i></p>		
Erholung	Überplant wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, die in den letzten 25 Jahren nie realisiert wurde und heute privat (Hühnerhaltung) genutzt wird.	keine Auswirkungen	
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen. Besondere Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.	keine Auswirkungen	
Mensch	Erheblich negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) sind durch die Errichtung eines Wohngebäudes entsprechend der Umgebungsnutzung nicht zu erwarten. Während der Bauvorbereitung und innerhalb der Bauphase zur Erstellung der Gebäude können Beeinträchtigungen durch Lärm, ggf. auch durch Gerüche und Stäube der Baustoffe und Betriebsmittel auftreten.	keine Auswirkungen	

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Eine erheblich Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr, Lärm und Lichtemissionen sind durch die Errichtung eines einzelnen Wohngebäudes nicht zu erwarten. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind auch keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die zeitlich begrenzte Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		wenig erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Aus der vorhabensbedingten Nutzung der überplanten Fläche als durchgrünte Wohnbaufläche ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Im Umfeld des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderen Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulativen Wirkungen mit der vorliegenden Planung führen könnten.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Die Verwendung umweltschädlicher Baumaterialien, wie z.B. Dachbedeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei werden über textliche Festsetzungen im BBP ausgeschlossen.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige **Gehölzrodungen** ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

7.2.2 CEF-Maßnahmen

- Es sind folgende Vogelnistkästen zu verhängen:
 - 3 Sperlingskoloniekästen für den Haussperling,
 - 1 Nisthöhle mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm für die Blaumeise,
 - 1 Nisthöhle mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm für die Kohlmeise,
- Aufgrund potenziell verloren gehender Quartierstrukturen sind 10 Fledermaushöhlen und ein -flachkasten zu verhängen. Alternativ zum Verhängen der künstlichen Fledermausquartiere können auch Fledermaustürme aufgestellt werden. Hierbei ist für acht künstliche Einzelquartiere ein Fledermausturm anzusetzen. Eine mögliche Bezugsquelle für Fledermaustürme ist die HEBEGRO GbR (<http://hebegro.com>).

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets. Aufgrund der Lage inmitten eines Wohngebiets werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine Traufhöhe von max. 3,50 m und eine Gebäudemaximalhöhe von 5,5 m festgelegt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde diese Festsetzung angepasst und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe auf den zu diesem Zeitpunkt unbebauten Flächen sowie gleichzeitig die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse erhöht, um künftig auch modernere Bauweisen zu ermöglichen. Diese Regelung wird übernommen, damit sich die geplante Bebauung städtebaulich in das Gebiet einfügt.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan und entspricht den üblichen Orientierungswerten in allgemeinen Wohngebieten. Damit sind ausreichende Grün- und Freiraumstrukturen gegeben.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt und orientiert sich an der 1. Änderung des BBP Hofen II. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung möglich.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und angrenzenden Nachbargrundstücken. Überschreitungen der Baugrenzen im Rahmen der Zulässigkeiten des § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß) können im Ermessen der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Die Regelung gilt auch für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO, sofern die von der Gemeinde formulierten Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

9.4 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9.5 Bindung für Bepflanzungen

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume / Sträucher festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die freie Dachformwahl entspricht den Regelungen der 1. Änderung des Rechtsplanes „Hofen II“ und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Regelungen bzgl. der Dachaufbauten entspricht in Teilen den Festsetzungen des Rechtsplanes. U.a. werden Dachaufbauten aus städtebaulichen Gründen in ihrer Größe nur einschränkend zugelassen. Auf Detailregelungen wird allerdings verzichtet, um auch moderne Bauweisen zu ermöglichen.

10.3 Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

10.4 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Pflanzempfehlung aus dem Rechtsplan wird übernommen, ist aber weiterhin nicht bindend.

Weitere Regelungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und von Stellplätzen werden zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Minimierung der Beeinträchtigung von Schutzgütern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

10.5.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

10.5.3 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Diese entsprechen in der Gestaltung dem Rechtsplan. Darüber hinaus wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit weitere Abstandsregelungen ergänzt.

10.5.4 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

10.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung (Zufahrt über Privatweg) lässt es auf Grund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht zu, dass der ruhende Verkehr dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 01.12.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 01.12.2023

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Geislingen, den

.....

Oliver Schmid (Bürgermeister)