



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Satzung)

Gemeinde Steinmauern

Lindenstraße Entwicklung

Stand: 08.02.2022



INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4. PLANUNG.....	4
4.1 Städtebauliches Konzept.....	4
4.2 Verkehrliche Erschließung.....	4
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	4
5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage.....	5
5.4 Höhe baulicher Anlagen	5
5.5 Garagen und Stellplätze.....	5
5.6 Nebenanlagen.....	5
5.7 Grünordnerische Festsetzungen	5
5.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	6
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	6
6.1 Dachform und Dachgestaltung	6
6.1.1 Dachform und Dachneigung.....	6
6.1.2 Dachaufbauten und- einschnitte.....	6
6.1.3 Nebenfirste.....	6
6.2 Ausgestaltung der unbebauten Flächen	6
6.3 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen	7
6.4 Niederspannungsfreileitungen	7
6.5 Anzahl der Stellplätze.....	7
7. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	10
8. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG	10



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Nachfrage an Bauplätzen für den privaten Wohnungsbau in Steinmauern ist sehr hoch und steigt stetig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohngebietsentwicklung entlang der Lindenstraße der Gemeinde Steinmauern geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets dient der Nachverdichtung sowie der Komplettierung der vorhandenen Bebauung entlang der Lindenstraße. Zur Schließung vorhandener Baulücken und für die weitere Entwicklung ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Lindenstraße Entwicklung“ aufzustellen.

Entsprechend des Erfordernisses der Planaufstellung handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Bereichs „Lindenstraße Entwicklung“ aufgrund der Einbeziehung von Außenbereichsflächen sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, kann der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha und befindet sich im Norden der Gemeinde Steinmauern. Es umfasst die Flst. Nr. 93 und einen Teil der Flst. Nr. 174.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. Nr. 171/3 sowie einen Teil der Flst.Nr. 94
- Im Osten durch die Flst. Nr. 172
- Im Süden durch die Flst. Nr. 174
- Im Westen durch die Flst. Nr. 92 sowie einen Teil der Flst.Nr. 94

Das Plangebiet grenzt im Norden an offene Grünflächen, im Osten an die bestehende Bebauung und im Süden an die bestehende Wohnbebauung entlang der Lindenstraße. Im Westen wird das Plangebiet ebenfalls durch die bestehende Bebauung begrenzt.

Die umgebende Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt zum Teil als gemischte



Baufläche und als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

Auf den am Übergang zur freien Landschaft gelegen, bisher unbebauten Grundstücken, soll eine bauliche Entwicklung verfolgt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortführung der Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Sattel-, Zelt-, Pult- oder Flachdach vor.

Die Bebauung lehnt sich hinsichtlich der Größe der Baugrundstücke, Baufenster und Dichte stark an die vorhandene Bebauung entlang der Lindenstraße an, um das Ortsbild schlüssig abzurunden. Um eine Homogenstruktur auch bei der Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen, wird im Bereich der zweigeschossigen Bauweise eine Maximalhöhe für die Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse, die unmittelbare Nachbarschaft, die Topographie und die Ortsrandsituation bestimmt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene, südlich des Plangebiets verlaufende, Lindenstraße und eine Erweiterung im Osten als gemischt genutzte Verkehrsfläche, um eine Erschließung aller Grundstücke zu gewährleisten.

Die Straßenflächen werden verkehrsberuhigt als gemischt genutzte Flächen hergestellt. Das gleichberechtigte Miteinander der Verkehrsteilnehmer führt nachweislich zur größtmöglichen gegenseitigen Aufmerksamkeit, Rücksichtnahme und damit Sicherheit.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist es, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Daher wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen, da die im Bestand vorhandene ruhige und homogene Struktur des Wohnens nicht gestört werden soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grund- und Geschossflächenzahl und die zulässigen Gebäudehöhen.



Die Bezugshöhe für die Gebäudehöhen ist die jeweilige Höhe der fertiggestellten Straße im Schnittpunkt von Fahrbahnrand und Gebäudemitte.

Durch die festgesetzte Dachneigung, die Zulassung von Dachaufbauten und die großzügig bemessenen Traufhöhen können auch die Dachgeschosse gut zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem Standort angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, die die benachbarte Bestandsbebauung fortführt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Lindenstraße. So kann die vorhandene städtebauliche Körnung aufgenommen und fortgeführt werden.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf die festgelegte Bezugshöhe festgesetzt. So bleibt dem Bauherrn ein gewisser Spielraum zwischen der vom Architekten festzulegenden Fußbodenhöhe und einem möglichen Kniestock.

Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Firsthöhen an den Höhen der Bestandsgebäude im nahen Umfeld des Plangebiets. So kann der Erhalt des ortstypischen Charakters Steinmauern gesichert werden.

Durch die Wahlmöglichkeit der Trauf- und Firsthöhen kann dem Bauherrn so ein möglichst großer Gestaltungsspielraum in Bezug auf die zu realisierende Geschosshöhe oder die Errichtung von z.B. Dachaufbauten gegeben werden. Durch die alternative Wahl der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern kann eine klare und einheitliche Struktur errichtet werden.

5.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Dies erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des bestehenden Umfeldes.

5.6 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen (zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Hausgrund) unzulässig.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die angemessene Durchgrünung des Plangebiets ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts.

Hier wird eine landschafts- und standortgerechte Begrünung angestrebt.

Daher sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

5.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Wohngebiets werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine mit der Bestandsbebauung harmonisierende Bebauung und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

6.1 Dachform und Dachgestaltung

Die geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich aufeinander und mit der Umgebungsbebauung abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

Um städtebaulich und optisch ungewünschte Gestaltungen bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für diese Gebäudetypen die gleiche Dachneigung, Dachdeckung und Dachform vorgeschrieben.

6.1.1 Dachform und Dachneigung

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich gleichzeitig in die Bestandsbebauung einfügt und neue Gestaltungsformen im Bereich der Lindenstraße zulässt.

6.1.2 Dachaufbauten und- einschnitte

Dachaufbauten und- einschnitte sind möglich, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen.

6.1.3 Nebenfirste

Untergeordnete Nebenfirste sind rechtwinklig zum vorgeschriebenen Hauptfirst als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen. Die Festsetzungen über Größe und Abstand zum Hauptfirst wurden getroffen, da deutlich werden soll, dass es sich hier nicht um gleichwertige Firste handelt.

6.2 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Fläche soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.



Zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes und Sicherung der städtebaulichen Qualität des Straßenraumes sind in den Vorgartenflächen Nebenanlagen nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Ebenso sind Kies- und Schotteranlagen unzulässig.

6.3 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe dieser zu begrenzen. Hohe Einfriedungen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus.

Das Gelände ist abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße anzupassen.

Für die maximale Höhe der Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg (NRG). Hiernach sind tote Einfriedungen bis 1,5 m und lebende Einfriedungen bis 1,8 m zulässig. Werden die maximalen Höhen überschritten, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

Zu befahrbaren öffentlichen Flächen sowie zum Außenbereich muss mit Mauern und Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden, um die Verkehrssicherheit und die Unterhaltung der Straßen zu gewährleisten.

Aus gestalterischen und ortsbildschützenden Gründen wird festgesetzt, dass glänzende Oberflächen nicht zulässig sind.

6.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

6.5 Anzahl der Stellplätze

Nach § 37 Abs. 1 in der am 05.03.2010 mit Änderung vom 18.07.2019 in Kraft getretenen Neufassung der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein (1) geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Gemeinden / Städte gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Ortsgebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Ortsgebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeinden mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem

Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulichen Gründen können auch dann vorliegen, wenn in Ortsteilen auf Grund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungsanlagen aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, dass ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll bzw. kann.

Aus Gründen der "örtlichen Sondersituation" soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lindenstraße Entwicklung" die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zum Teil erhöht werden und zwar auf:

- Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplätze
- Wohnungen über 50 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

1. Städtebauliche Gründe

Um Räume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, sieht der Bebauungsplan häufig bewusst keine Funktionstrennung für Verkehrsflächen mit einem Miteinander von Fahrverkehr, Fußgängerverkehr und ruhendem Verkehr auf angemessen dimensionierter Fläche vor.

Diese Flächen haben nur dann Aufenthaltsqualität und können gleichzeitig ein harmonisches Miteinander gewährleisten, wenn der ruhende Verkehr nicht zu große Flächen in Anspruch nimmt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete werden nicht nur durch den fließenden, sondern auch durch den ruhenden Verkehr belastet. Es ist Aufgabe der Städte, im Rahmen ihrer Planungshoheit und auch als Straßenbaulastträger dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Verkehrsverhältnisse gegeben sind und dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Die Breiten der Erschließungsstraßen sind aus verkehrsberuhigenden Gründen so gering wie möglich gehalten. Durch diese Maßnahme sind auch die Unterhaltungskosten geringer gehalten und der Flächenverbrauch ebenso.

Bei den geringen Straßenbreiten darf der Verkehr nicht durch parkende Pkws behindert werden.

Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Die Planung sieht neben dem "Gelegenheitsparken" auf den öffentlichen Verkehrsflächen, welche zudem durch Grundstückszufahrten stark eingeschränkt ist, keine öffentlichen Parkplätze vor.

Bedingt dadurch stehen innerhalb des Plangebietes keine Besucherparkplätze und diese lediglich auf der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung. Es kann so nicht als ausreichend angesehen werden, um den deutlich erhöhten Eigenbedarf abzudecken.

Weitere Stellplätze sind nur mit erhöhtem finanziellem Aufwand (Herstellung) und gestalterischen Einbußen realisierbar.

Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Wegen der zahlreich freizuhaltenden Grundstückszufahrten ist die Erschließungsstraße nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 2010, mit Änderung vom 18. Juli 2019, auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

2. Gründe des Verkehrs

Aufgrund der ländlich geprägten Struktur, immer komplexer werdender Verkehrsbeziehungen und einem mobilen Lebensstil junger Familien kann nicht damit gerechnet werden, dass sich dadurch die Anzahl der Fahrzeuge pro Wohnung entscheidend reduziert.

Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Bei mangelndem Parkplatzangebot steht zu befürchten, dass die Bewohner ihre Kraftfahrzeuge dann in zunehmendem Maße auch verbotswidrig an engen Stellen und vor Grundstücksein- und Ausfahrten abstellen werden.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass dann auch die ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen sowie Versorgungsfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) nicht mehr gewährleistet sein könnte.

Außerdem würden in den Verkehrsflächen durch das ausufernde Parken und durch den sich dazwischen durchzwängenden Fahrzeugverkehr die Verkehrsverhältnisse so unübersichtlich, dass auch die Sicherheit des Fußgängerverkehrs beeinträchtigt würde.

3. Zusammenfassung

Aufgrund der "Sondersituation", die sich aus der Änderung der LBO nach Aufstellung des Bebauungsplanes, dem Motorisierungsgrad, den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Zwang zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergibt, hält es die Gemeinde für notwendig, die Stellplatzforderung pro Wohnung mit einer Wohnfläche von über 50m² gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO durch örtliche Bauvorschrift auf 2,0 zu erhöhen.



7. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro ILN, Bühl bearbeitet.

Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf mögliche Nahrungsräume für Fledermäuse. Fledermausquartiere innerhalb des Vorhabengebiets sind nicht zu erwarten. Mit einem Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen oder fehlender Nahrungspflanzen nicht zu rechnen.

Bei den Vogelarten konnten mit Star, Gartenrotschwanz und Haussperling Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste festgestellt werden. Für diese Arten sind CEF-Maßnahmen durchzuführen (je drei Nisthilfen für die Vogelarten Star, Gartenrotschwanz und Haussperling und die Pflanzung von zehn hochstämmigen Obstbäumen).

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

8. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Gemeinde trägt alle Kosten, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen. Für die Refinanzierung der anfallenden Erschließungskosten wurde mit den Eigentümern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Anlage

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, ILN, Bühl (Stand 06.05.2021)



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, 08.02.2022

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung
Bahnhofstraße 4
73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom
08.02.2022 zugrunde.

Steinmauern, den 15. FEB. 2022

Hoffarth, Bürgermeister