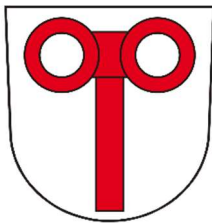




SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)

Gemeinde Seinmauern

Silberau II – 4. Änderung

Stand: 24.03.2025



INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	4
5. PLANUNG.....	4
5.1 Städtebauliches Konzept	4
5.2 Verkehrliche Erschließung	4
6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	5
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage	5
6.4 Höhe baulicher Anlagen.....	5
6.5 Garagen und Stellplätze.....	5
6.6 Nebenanlagen	5
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	6
6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers	6
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	6
7.1 Dachform und Dachgestaltung.....	6
7.1.1 Dachform und Dachneigung.....	6
7.1.2 Dachaufbauten und- einschnitte.....	6
7.1.3 Nebenfirste.....	6
7.2 Ausgestaltung der unbebauten Flächen.....	7
7.3 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen	7
8. Außenantennen.....	7
8.1 Niederspannungsfreileitungen.....	7
8.2 Anzahl der Stellplätze	7
9. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	8
10. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG.....	8



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenheims und eines privaten Wohnhauses in Steinmauern geschaffen werden.

Für die zukünftigen Planungen und der Neuordnung der Grundstücke ist die Bebauungsplanänderung erforderlich.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,82 ha und befindet sich im Osten der Gemeinde Steinmauern. Es umfasst die Flst. Nr. 5496/1, 5497,5503/2, 5499/4, 5500, 5501 sowie die Flst. Nr. 5429.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. Nr. 5453, 5452, 5451, 5449/1, 5448, 5447 und 5445
- Im Osten durch die Flst. Nr. 5430/1, 7196, 5401/1 und 5402
- Im Süden durch die Flst. Nr. 7197
- Im Westen durch die Flst. Nr. 7197

Das Plangebiet grenzt im Norden an Grünflächen entlang der Altmurg und im Osten an ebenfalls bestehende Grünflächen und den Flößerkindergarten sowie die Freiwillige Feuerwehr Steinmauern. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch die Karl-Späth-Straße begrenzt.

Die umgebende Bebauung westliche der Karl-Späth-Straße ist durch eine ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der zweigeschossige Bau des Kindergartens und der Freiwilligen Feuerwehr.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Silberau–Hoperwiesen II – 2. Änderung“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Silberau II – 4. Änderung“ werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen schriftlichen und zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt angepasst.



4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, da die Maßnahme der Attraktivierung der Nutzbarkeit vorhandener Bauflächen dienen. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Der § 13a BauGB regelt hierbei die nachhaltige Sicherung des Planungsrechts und ihrer Nutzung.

5. PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Auf den bisher unbebauten Grundstücken sollen ein Seniorenheim und ein privates Wohnhaus im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung des privaten Grundstücks mit einem Wohnhaus vor. Die Höhe und die Gestaltung des Gebäudes orientiert sich dabei an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Silberau-Hoperwiesen II“. Dabei wurden die maximale Trauf- und Firsthöhe und die zulässige Dachneigung festgesetzt. Innerhalb des WA2 sind geneigte Dächer, entsprechend der festgesetzten Dachneigung zulässig. Pult-, Walm- und Tonnendächer sind ausgeschlossen.

Im direkten Anschluss zum Kindergarten und der Freiwilligen Feuerwehr soll ein Seniorenheim entstehen. Hierfür wurde die maximale Trauf- und Firsthöhe für Satteldächer und eine maximale Gebäudehöhe für Flachdächer festgelegt. Dabei können bis zu drei Vollgeschosse ausgebildet werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die überbaubare Grundstücksflächen sowohl für das private Wohnhaus als auch für das Seniorenheim wurden großzügig gewählt, sodass ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Planung vorhanden ist und ein stimmiges Gesamtkonzept erstellt werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Bestand ein Fußweg vorhanden, welcher von Westen nach Osten verläuft. Dieser und auch bestehende Gehölzstrukturen entlang des Fußwegs sollen auch zukünftig erhalten bleiben.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene südwestlich des Plangebiets verlaufende Karl-Späth-Straße. Weitere Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.



6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 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.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und die zulässigen Gebäudehöhen.

Durch die festgesetzte Dachform und die großzügig bemessene Gebäudehöhe stehen dem Bau des Seniorenheims insgesamt drei Vollgeschosse zur Verfügung. Für den Bau des privaten Wohnhauses wurden ebenfalls großzügige Gebäudehöhen festgesetzt.

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

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Karl-Späth-Straße. 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.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf die festgelegte Bezugshöhe festgesetzt.

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

6.5 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.

6.6 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich unzulässig.



6.7 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 Bäume festgesetzt.

6.8 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.

7. 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.

7.1 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.

7.1.1 Dachform und Dachneigung

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt.

7.1.2 Dachaufbauten und- einschnitte

Dachaufbauten und- einschnitte sind möglich, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen. Die Dachaufbauten- und Einschnitte sind auf maximal 50% der Gebäudelänge begrenzt, damit die Hauptdachform erkennbar erhalten bleibt und der Aufbau oder Einschnitt nicht dominiert.

7.1.3 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.



7.2 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

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

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

7.3 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. Ebenso sind Mauern ausschließlich als Sockel mit einer max. Höhe von 0,3 m zulässig.

8. Außenantennen

Außenantennen in zu großer Zahl können andere gestalterische Festsetzungen überformen. Ein Übermaß an Antennen an und auf den Gebäuden wird sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes aus und beeinträchtigt das gesamte Siedlungsbild. Daher wird ihre Zahl begrenzt.

8.1 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.

8.2 Anzahl der Stellplätze

Nach § 37 Abs. 1 der am 05.03.2010 mit Änderung vom 20. November 2023 in Kraft getretenen Fassung der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein (1) geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Gleichzeitig wird auf die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 22.06.2022 verwiesen, wonach für Sonstige Wohnheime ein (1) Stellplatz je 2-5 Plätze, mindestens jedoch zwei (2) Stellplätze gefordert werden.



9. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Umweltbelange von Natur und Landschaft werden nachfolgend dargestellt.

10. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Gemeinde trägt alle Kosten, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen.

Anlage

- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Stand März 2025)

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, 24.03.2025

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

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom **xy.xy.xyxy** zugrunde.

Steinmauern, den _____

Hoffarth
Bürgermeister