

**Gemeinde Auenwald
OT Unterbrüden**

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Starke Gärten - 2. Änderung"
08119006_1243_002_02_BV**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zur Offenlage
Stand: 24.10.2022/a



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 22.147

INHALT

SEITE

1.	Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Anlass und Bedarf der Planung.....	1
3.	Plangebiet.....	1
4.	Übergeordnete Planung.....	1
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	3
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	4
7.	Ermittlung der Umweltbelange.....	4
8.	Bodenordnung und Kosten.....	4

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des seit 1968 gültigen Bebauungsplan „Starke Gärten 1. Änderung“ soll im Rahmen eines Bauantrages für ein Einfamilienhaus sowie eines Doppelhauses der Bebauungsplan angepasst werden. Die geplanten Gebäude und den dazugehörigen Nebenanlagen entsprechen mit ihrer Kubatur der umgebenden Bebauung und fügen sich somit gut in den bestehenden städtebaulichen Kontext ein. Die Gemeinde fördert damit die Möglichkeit zur Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Eine förmliche Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP), ist voraussichtlich nicht erforderlich.

2. Anlass und Bedarf der Planung

Auf dem Grundstück Kaffeeberg 12 soll die bestehende bauliche Substanz abgerissen werden und nach einer Aufteilung des alten Grundstücks neu bebaut werden. Die Neuausweisung kann nicht im bisherigen Baufenster der 1. Änderung aus dem Jahr 1968 untergebracht werden, die Baugrenzen und Grundflächenzahl müssen demnach erweitert werden.

Innenverdichtung bzw. Nachverdichtung ist grundlegend zu unterstützen, denn erweiternde Maßnahmen im Innenbereich sind kostengünstiger, da sie sich auf bestehende Infrastruktur stützen können.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst ausschließlich einen Teil des Flst.-Nr. 173/2 der Gemarkung Auenwald und liegt am Rand des Ortsteils Unterbrüden. Es wird von der Straße Kaffeeberg und der südlich verlaufenden Auenstraße erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst 1.300 m² Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Wohnbebauung
- im Osten: eine Straßenkreuzung zwischen Kaffeeberg Straße und Auenstraße
- im Süden: Auenstraße und freie Landschaft
- im Westen: bestehende Wohnbebauung

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen orientieren sich an denen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dieser sah an dieser Stelle, am Eingang des Plangebietes, eine zweigeschossige Bebauung vor, die sinngemäß übernommen wurde. Trauf- und Gebäudehöhen wurden statt der Geschoszahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt, um die Bestimmungen leichter kontrollieren und Verwaltungsaufwand einsparen zu können.

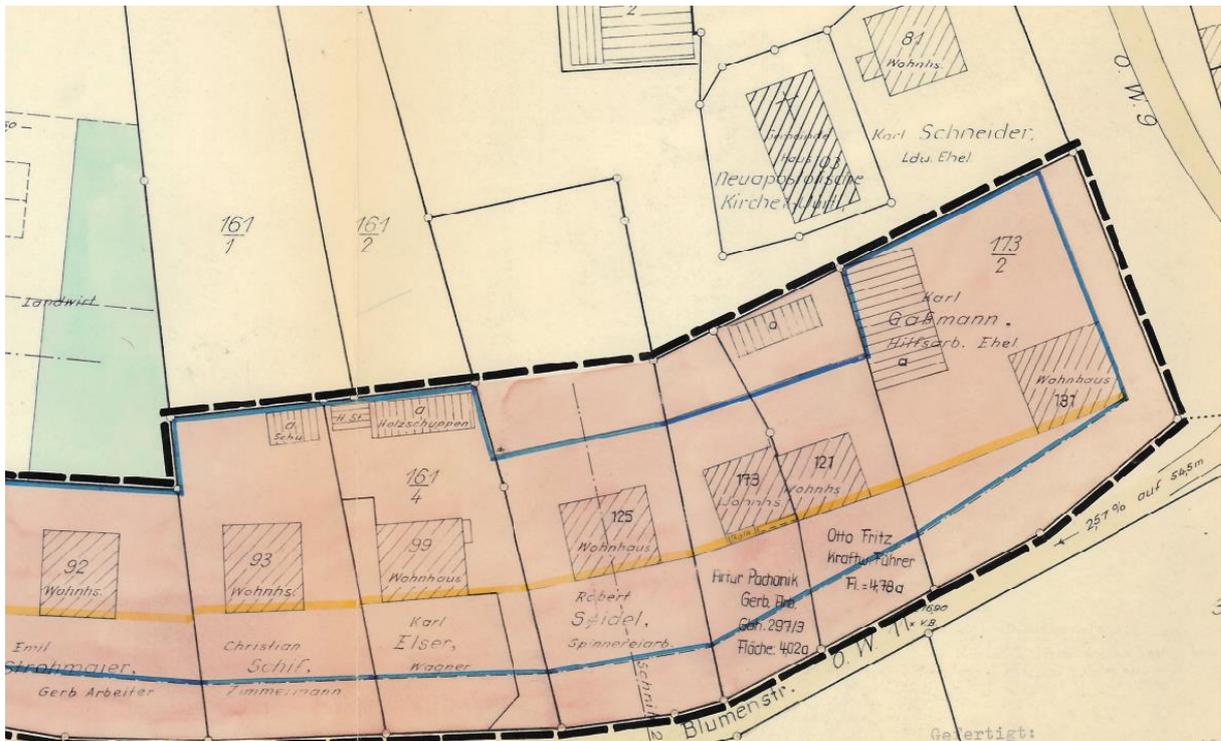


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Starke Gärten 1. Änderung

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossroßbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN, sowie der maximalen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) und der Dachneigung festgelegt. Die EFH wird auf 279,0 m.ü.NN bzw. 279,5 m.ü.NN festgelegt. Das Baufenster ist so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Als Dachform wird das Satteldach (SD), mit einer erlaubten Dachneigung zwischen 20-30° festgesetzt. Damit entsprechen die Gebäude und deren zulässige Dachform der bestehenden Gebäudestruktur und Dachlandschaft.

Entsprechend der Anpassung an die umgebende Bebauung und den bestehenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen zur Bauweise, in Form der offenen Bauweise, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 angepasst. Zwar ist im originalen Bebauungsplan noch immer eine GRZ von 0,2 ausgewiesen, dies ist jedoch vor dem Hintergrund mit Grund und Boden sparsam umzugehen nicht mehr zeitgemäß.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Straße Kaffeeberg und Auenstraße aus.

Die Versorgung mit leitungsgebundener Erschließung (Kanal, Wasser, Gas und Telekommunikation) ist mit Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

7. Ermittlung der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt wurden in der Anlage 2 artenschutzrechtliche Relevanzprüfung dargestellt. Es sind keine Hindernisse für eine weitere Bebauung bekannt.

8. Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, die zusätzlichen Gebäude können auf dem Flurstück errichtet werden.

Sollten nicht die vorhandenen Hausanschlüsse auch für den zusätzlichen Neubau verwendet werden, sind diese der Finanzierung zu berücksichtigen. Weitere Erschließungskosten sind nicht zu erwarten.