



GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
FLUR : 0 (GSCHWEND)
KREIS : OSTALBKREIS

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SEESTRASSE, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ANERKANNT: GEMEINDE GSCHWEND, DEN 19.04.2021

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 19.04.2021

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr.: GS20064.2
Kennung: 252a

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan – Änderung entspricht dem bestehenden seit 07.08.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seestraße“. Er umfasst dabei die Flurstücke 1229, 1230 (Seestraße), 1230/1, 1230/2, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241 (Weg), 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249 und 1250 der Flur 0 der Gemarkung Gschwend mit einer Fläche von ca. 1,52 ha.



Bild 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Der o.g. Geltungsbereich umfasst neben dem Ziel zur planungsrechtlichen Ausweisung von Wohnbauflächen insbesondere noch öffentliche Verkehrsflächen. Die Erschließung des Gebiets ist bereits vollständig hergestellt und die Bauplätze sind mit Ausnahme des südlich des an die Seestraße angrenzenden Baulands größtenteils bebaut. Im Rahmen der bisherigen Bebauung des Wohngebiets wurden bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise überschritten und für einige Bauherren wurden Befreiungen notwendig. Daher sollen einzelne Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes teilweise angepasst werden. Dies sind insbesondere kleine Anpassungen/Ergänzungen bzw. auch nur redaktionelle Änderungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Flächen für Garagen und Stellplätze und von Grünflächen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften bei den Gebäudehöhen und bei der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, so dass ein einfaches Verfahren nach § 13 BauGB ausreicht.

Folgende Änderungen sind bei den planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen:

- *Flächen für Garagen und Stellplätze (Textteil Ziff. 1.5)*

Bei den Festsetzungen für Garagen und Stellplätze war die bisherige Beschreibung nicht eindeutig, da Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zwar zwischen Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig waren, jedoch nur innerhalb des Baufensters. Weiter musste ein Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie streng eingehalten werden, was die Flexibilität und Planungsfreiheit unnötig eingeschränkt hat. Diese Festsetzungen beschränken die Zulässigkeit von Garagen sehr stark, was eigentlich nicht Absicht war und den Festsetzungs-Standards in der Gemeinde nicht entspricht. Daher sollen zukünftig *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze, einschließlich der in den seitlich durch die Verlängerung der rückseitigen Baugrenze entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze (siehe Systemskizze) zulässig. Der Maximalabstand von der Straßenbegrenzungslinie entfällt. Damit kann unter Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Planung eine angemessene Flexibilität der Planung von Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken gewährleistet werden. Dabei werden auch die Belange der Umwelt berücksichtigt, da überlange Zufahrten ausgeschlossen werden.

- *Grünflächen (Textteil Ziff. 1.11)*

Redaktionelle Änderung bezgl. des Verweises auf das entsprechend festgesetzte Pflanzgebot neu unter Ziffer 1.13.2 des Textteiles.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt sind, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Auch hier sind unter Berücksichtigung der Baugenehmigungspraxis einige Änderungen vorgesehen. Dies sind:

- *Gebäudehöhen (Textteil Ziff. 2.2)*

In der bisherigen Festsetzung sind im Rahmen der gemäß Textteil Ziff. 2.1 zulässigen Dachformen und Dachneigungen pauschal Flachdächer und geneigte Dächer bis 42° zulässig. Bei den Gebäudehöhen wurden jedoch keine Regelungen für Dachneigungen zwischen 15 und 30° definiert, was zu Irritationen geführt hat und die Genehmigungspraxis erschwert hat. Diesem Missstand wird durch die geänderte Vorschrift Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wird auch die Benennung der oberen Begrenzung der Firsthöhe für Flachdächer durch den Begriff der Gebäudehöhe ergänzt. Die bisher bis 15° Dachneigung geltenden Gebäudehöhen gelten jetzt bei geneigten Dächern bis zu 25° Dachneigung. Für geneigte Dächer von 25 bis 42° Dachneigung wird die zulässige Traufhöhe neu von 4,50 m auf 5,25 m erhöht, was auch den derzeit oft vorkommenden Gebäudeformen eher entspricht. Damit sind für alle Dachformen klare Regelungen getroffen, die auch die aktuellen Entwicklungen aufgreifen.

- *Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke – Aufschüttungen und Abgrabungen – (Textteil Ziff. 2.4.1)*

Die bisherige Festsetzung ist hinsichtlich des Verhältnisses von Aufschüttungen und Abgrabungen nicht eindeutig gewesen. Daher werden die Vorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen getrennt. Aufschüttungen sind damit in der Regel bis 1,00 m Höhe, Abgrabungen bis maximal 80 cm zulässig.

- *Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke – Stützmauern – (Textteil Ziff. 2.4.2)*

Der letzte Satz der Vorschrift wird ersatzlos gestrichen, da das Plangebiet weder an öffentliche Grünflächen noch an den Außenbereich angrenzt.

- *Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke – Einfriedigungen – (Textteil Ziff. 2.4.3)*

Redaktionelle Änderung bezgl. des Verweises auf die Gestaltung von Mauern entsprechend neu unter Ziffer 2.4.2 des Textteiles. Weiter erfolgt noch eine redaktionelle Klarstellung, dass bei allen Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern (neu), gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

- *Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke – Begrünung der unbebauten Flächen – (Textteil Ziff. 2.4.4)*

Hinsichtlich der derzeitigen Tendenz, dass die in den letzten Jahren gern angelegten Schottergärten hinsichtlich der Belange Boden, Wasser, Klima und Artenschutz in Verruf geraten sind, wird unter Ziff. 2.4.4 eine neue Vorschrift eingeführt, dass alle unbebauten Flächen – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht. Damit soll den o.g. Belangen Rechnung getragen werden.

Weiter sind bei den Hinweisen unter Ziff. 5.0 des Textteiles noch zwei redaktionelle Änderungen aufgenommen, die unter Ziff. 5.1 - Freiflächen- und Gestaltungsplan – und Ziff. 5.5 – Baugrund/Geologie – entsprechende Verweise auf andere Inhalte des Bebauungsplanes ergänzen.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Seestraße“ ergeben sich für das Plangebiet keine Veränderungen, die für die Grundstückseigentümer erhebliche negative Beschränkungen oder negative Auswirkungen ergeben. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind in Verbindung mit der umgebenden Bebauung und den Nutzungen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutz-

güter gegeben. Durch den Fortschritt der Erschließung des Baugebiets sind durch die Änderungen auch die artenschutzrechtlichen Belange nicht betroffen. Streng geschützte oder besonders gefährdete Arten sind im Geltungsbereich ohnehin nicht zu erwarten.

Insgesamt können durch die vorliegende Planung die aufgetretenen Widersprüche im Rahmen der Baugenehmigungspraxis ausgeräumt werden. Insgesamt tragen die Festsetzungen zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets bei. Damit können auch die o.g. Ziele des Bebauungsplanes erreicht werden.