

GEMEINDE
KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN
„BIRKENSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Satzungen vom 12.07.2021

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Kapitel	Seite
1.	Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Lage/Abgrenzung des Plangebietes	4
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
6.	Planungsalternativen	5
7.	Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	6
8.	Bestand	9
9.	Artenschutz	9
10.	Planungsziele und Planungskonzeption	10
11.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	10
12.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
13.	Örtliche Bauvorschriften	13
14.	städtebauliche Kenndaten	14

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 883/1 und 924 wurde im Jahr 2020 ein Bauantrag auf Errichtung eines Sechsfamilienwohnhauses mit Garagen und zusätzlichen Stellplätzen eingereicht, welches sich als nicht genehmigungsfähig herausstellte. Der geltende Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ lässt nur 4 Wohneinheiten zu, außerdem ist im Bereich der geplanten Stellplätze eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Die Gemeinde begrüßt grundsätzlich die Schaffung dringend benötigten Wohnraums, weshalb durch eine Bebauungsplanänderung das Vorhaben ermöglicht werden soll.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsplan befindet sich die Gemeinde Kuchen auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen a. Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen a. d. Steige. Somit liegt die Gemeinde im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Geislingen a. d. Steige und gehört hiermit zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Der Regionalplan der Region Stuttgart gibt mit Plansatz 2.4.0.8 für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m². Das tatsächliche Bruttobauland beinhaltet nicht die landwirtschaftliche Fläche und den Gewässerrandstreifen. Das Bruttobauland beträgt für das Wohngebiet einschließlich Verkehrsflächen und private Stellplatzfläche rund 880 m². Davon waren bereits bisher im geltenden Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ ca. 695 m² Bruttobauland enthalten sowie weitere 117 m² Verkehrsfläche im geltenden Bebauungsplan „Seetalbach“. Die Differenz resultiert aus einer neu festgesetzten Stellplatzfläche von 68 m², welche im bisherigen Bebauungsplan landwirtschaftliche Fläche war.

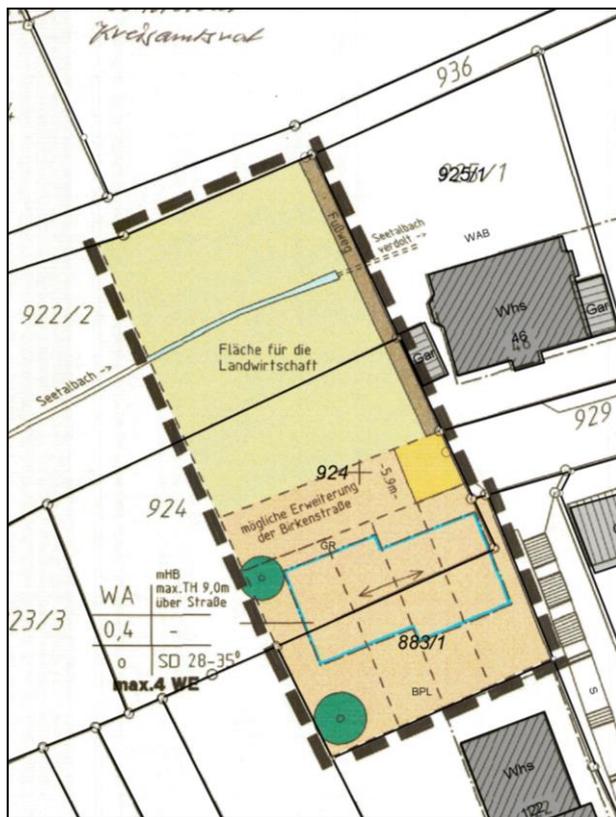
Es werden 6 Wohneinheiten geschaffen. Bei einer aktuellen Haushaltsgröße von 2,0 Einwohner pro Wohneinheit (Erhebung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2018) ergeben sich 12 Einwohner, die in dem Wohngebiet untergebracht werden. Dies macht eine Wohndichte von ca. 136 Einwohner pro ha Bruttobauland aus und liegt somit weit über dem vorgegebenen Mindestwert des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan

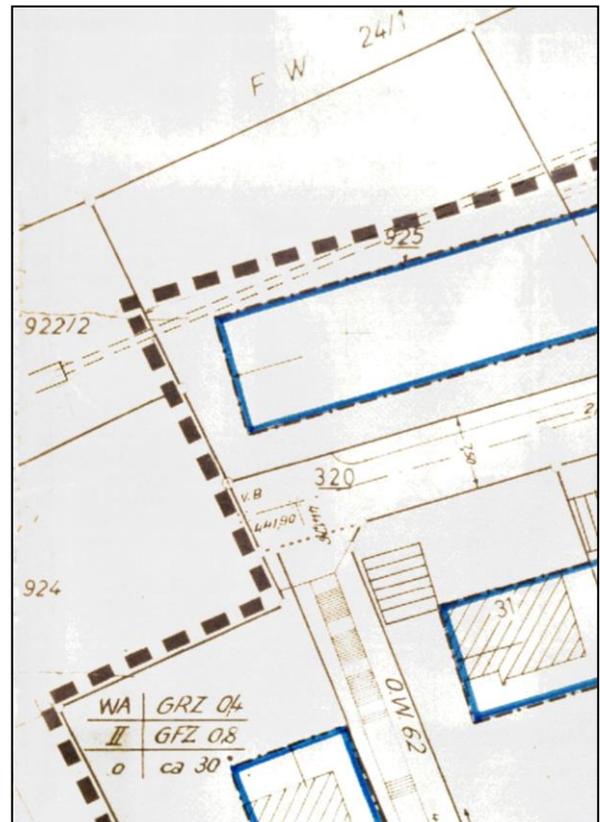
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Geislingen-Kuchen-Bad Überkingen 1. Fortschreibung (rechtskräftig seit 30.04.1999) sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Seetalbach Erweiterung“ (rechtskräftig seit 26.10.2001). Der Bereich der bereits gebauten Wendepalte am Ende der Birkenstraße befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Seetalbach“ (rechtskräftig seit 30.04.1971).



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ (26.10.2001)



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Seetalbach“ (30.04.1971)

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Kuchen und umfasst Teile der Flurstücke 922/2, 924, 929 (Birkenstraße), 767 (Fußweg) sowie das Flurstück Nr. 883/1. Im Norden wird das Plangebiet durch den Feldweg „Ailensweg“ abgegrenzt. Östlich schließt sich die Birkenstraße mit Mehrfamilienhausbebauung an. Im Süden grenzen Mehrfamilienhäuser der Seetalbachstraße an das Gebiet. Im Westen befinden sich Streuobstwiesen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss vom 01.03.2021 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1.500 m².

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m². Damit liegt die überbaubare zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“. Außerdem sieht die Aufstellung des Bebauungsplans die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter der Fortführung vorhandener Erschließung vor. Es werden die planungsrechtlichen Grundlagen für dringend benötigten Wohnraum geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Es wird jedoch bewusst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt, um die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden frühzeitig zu erkennen und in die Planung mit einzubeziehen.

6. Planungsalternativen

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes unter Plansatz 3.1.9 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Für die bisher unbebaute, jedoch baureife Fläche wird nun eine Intensivierung der zulässigen Wohnnutzung von bisher vier auf sechs Wohneinheiten ermöglicht. Es bestehen keine Planungsalternativen.

7. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

Der nördliche, überwiegende Bereich des Plangebiets liegt im Vogelschutzgebiet 7323441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“. Dieses wurde 2005 festgelegt, der bisher geltende Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ wurde am 26.10.2001 rechtskräftig. Die bisher bereits festgesetzte überbaubare Fläche und Verkehrsfläche ist mit ca. 370 m² im Vogelschutzgebiet gelegen. Die landwirtschaftliche Fläche mit Gewässerrandstreifen ist baulich nicht nutzbar und hat insofern von vorn herein keine Auswirkung auf das VSG. Durch die Ausweisung einer Stellplatzfläche im neuen Bebauungsplan werden nun zusätzlich 69 m² der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche für bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

Das Plangebiet greift in die ausgewiesenen Kernflächen und Kernräume des Biotopverbundes ein. Bezüglich des Biotopverbunds sind gemäß § 21 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente durch Erklärung zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 BNatSchG, durch planungsrechtliche Festlegungen, durch langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten. Die Flächen des Biotopverbunds unterliegen somit einer Schutzbedürftigkeit und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß § 22 Abs. 2 Naturschutzgesetz (NatSchG) haben alle öffentlichen Planungsträger „bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.“ Gemäß § 22 Abs. 3 NatSchG sind „die im Fachplan Landesweiter Biotopverbund [...] dargestellten Biotopverbundelemente durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den funktionalen Biotopverbund zu stärken.“ Die geplanten Versiegelungen (Verkehrsfläche, Stellplätze) sollten demgemäß entweder vermieden, deren Wirkung verringert oder ausgeglichen werden. Der Biotopverbund ist nur am Rande von einer geringen zusätzlichen Versiegelung betroffen. Für Stellplätze und Zufahrten wird ein wasser-durchlässiger Belag vorgeschrieben. Die Bestehende Wiese ist durch eine standortgerechte Strauchpflanzung aufzuwerten. Die minimalen Eingriffe werden daher verringert bzw. kompensiert.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um eine Wiesenfläche mit einem Bachlauf im nördlichen Bereich sowie vereinzelt Streuobstbestand. Ein Gehölzstreifen in Hanglage begrenzt die Wiese nach Süden hin. Baulich genutzt werden soll nur der südliche Bereich ab etwa 15 Meter Entfernung zum Bachlauf. Der südliche Bereich ist bereits im bisher geltenden Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ als Bauland festgesetzt. Die zusätzlich neu ausgewiesene Stellplatzfläche befindet sich im Bereich bisheriger Wiese. Dort sind keine Gehölze vorhanden. Aufgrund der mangelnden artenschutzrelevanten Strukturen, wird die Habitatsignung des Gebietes sehr gering bewertet. Daher hat die Planung auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.2 Schutzgut Boden

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart kann für den bereits bisher bebaubaren Planbereich keine Angabe zur Bodenfunktionsbewertung gemacht werden. Der nördliche Planbereich ist in der Gesamtbewertung der Bodenfunktionsbewertung mit 4 „hoch“ bewertet.

Die Untersuchung wird auf die zusätzlich in Anspruch genommene Stellplatzfläche beschränkt. Es handelt sich um eine derzeit als Wiese genutzte Fläche. Auf Grund der geringen Fläche von 69 m² und der örtlichen Bauvorschriften, in welchen ein wasserdurchlässiger Belag vorgeschrieben ist, werden die Auswirkungen in Summe als gering bewertet.

7.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der für die Grundwasserbildung von geringer Bedeutung ist (50 – 100 mm/a). Aufgrund der geringen Größe des zusätzlichen Eingriffs im Bereich der Stellplätze ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als unerheblich zu betrachten.

Oberflächenwasser

Nördlich des Plangebietes verläuft der Seetalbach als Gewässer 2. Ordnung. Der Bebauungsplan greift weder in den Bachlauf noch in die bestehende Uferböschung ein. Die Planung hat daher auf das Oberflächenwasser nur geringe bis keine Auswirkungen.

Hochwasser

Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist dieses Gebiet als Überflutungsfläche für ein HQ100 ausgewiesen. Die Wasserspiegellage liegt laut Hochwassergefahrenkarte bei 442,1 bis 442,7 m ü. NHN bei einer

Überflutungstiefe von 0,1 m. Die Verkehrsflächen (Zufahrt und Fußweg) und die Stellplätze greifen in das Überschwemmungsgebiet ein. Der Eingang des Wohnhauses und die Garagen sind über die Wasserspiegellage von 442,7 m ü. NHN zu legen. Dadurch bedingt muss auch die Zufahrt leicht ansteigend gestaltet werden. Hierdurch kann sich eine geringfügige Anfüllung im Vergleich zum heutigen Gelände ergeben. Anfüllungen sind durch Schaffung von entsprechenden Retentionsräumen durch Abgrabungen im HQ100 auszugleichen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Gebiet überwiegend als Klimatop „Gartenstadt“ ausgewiesen, welches geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Windverhältnisse hat. Die nicht bebaubaren landwirtschaftlichen Flächen sind zu einem geringen Teil als „Freiland-Klimatop“ gekennzeichnet. Freiland-Klimatope sind durch einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, sowie windoffene, starke Frisch-/Kaltluftproduktion charakterisiert. Für die Kaltluftproduktion ist nur der im „Freiland-Klimatop“ gelegene baulich nicht nutzbare Bereich bedeutsam. Die Kaltluft - Volumendichte liegt im Gebiet bei $> 30 - 60 \text{ m}^3/(\text{m s})$. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Kaltluftproduktion zu befürchten.

7.5 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung des Landschaftsbilds beruht auf den Hauptkriterien Vielfalt und Eigenart. Als Nebenkriterien werden Harmonie, Einsehbarkeit und Natürlichkeit mitberücksichtigt. Vorbelastungen werden ebenfalls in die Bewertung einbezogen.

Das Plangebiet grenzt direkt an den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde an und ist im Süden unmittelbar am Hang gelegen. Das Gebiet ist aus weiter Entfernung kaum einsehbar und übernimmt keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

8. Bestand

8.1. Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend um eine Wiesenfläche. Im Norden befindet sich der Bachlauf des Seetalbachs sowie einzelne Streuobstbäume. Im Osten steht zwischen Fußweg und den neu geplanten Stellplätzen ein größerer Laubbaum. Im Süden wird das Gebiet durch einen ca. 8 Meter breiten Gehölzstreifen begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche greift zum Teil in diesen Streifen ein. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird weitestgehend aus dem bisher geltenden Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ übernommen. Nur die nördliche Baugrenze wird an das Bauvorhaben geringfügig angepasst. Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Westlich schließen sich die Streuobstflächen des Seetals an.

8.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist teilweise im Vogelschutzgebiet 7323441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ gelegen.

8.3. Eigentum

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind mit Ausnahme der Flst.-Nr. 924 und 922/2 im Eigentum der Gemeinde Kuchen.

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist eine Bodenneuordnung für die Grundstücke Flst. Nr. 924 (Privat) und 883/1 (Gemeinde) notwendig.

8.4. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

9. Artenschutz

Durch die Änderung des bisher geltenden Bebauungsplans „Seetalbach Erweiterung“ soll nun eine Fläche von ca. 69 m² durch Stellplätze genutzt werden. Diese Fläche war bisher als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Die Stellplatzfläche befindet sich im Vogelschutzgebiet 7323441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“. Im Bereich der Stellplatzfläche befinden sich keine Gehölze.

Außerdem befindet sich die Fläche im Biotopverbund, siehe hierzu der Vorbeschrieb unter 7.

In den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird für die Stellplätze ein wasserdurchlässiger Belag vorgeschrieben. Die Wiese ist durch eine standortgerechte Strauchpflanzung aufzuwerten.

Auf Grund der geringen Größe der Stellplatzfläche und mangelnder Habitatstrukturen ist mit keiner Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Artengruppen zu rechnen.

Somit ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

10. Planungsziele und Planungskonzeption

10.1. Städtebauliche Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Statt der bisher zulässigen Bebauung mit insgesamt 4 Wohneinheiten werden nun sechs Wohneinheiten ermöglicht. Dies resultiert aus der geänderten Planung des Bauherrn, statt der ursprünglich vorgesehenen Reihenhausbebauung nun ein Mehrfamilienwohnhaus zu errichten. Um den zunehmenden Parkierungsdruck zu begegnen wird außerdem eine Fläche für fünf offene Stellplätze festgesetzt. Vorgaben aus dem Wasserrecht werden in den Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren werden einzelne Vorschriften auf die aktuelle Planung des Bauherrn abgestimmt und überarbeitet. Die wesentliche Konzeption, am Hang in Verlängerung der vorhandenen Bebauung südlich der Birkenstraße weitere Wohnbebauung zu ermöglichen wird beibehalten.

10.2. Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Es wird an den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Birkenstraße angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene öffentliche Leitung in der Birkenstraße.

11. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Nutzungsintensivierung ist mit einem geringfügig stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die zusätzlichen Stellplätze kompensieren den zusätzlichen ruhenden Verkehr.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch die neue Nutzung entstehenden Verkehr aufzunehmen.

Durch die Stellplätze kommt es zu einer teilweisen Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von privat genutztem Grünland in geringem Umfang. Die Festsetzung wasserdurchlässigen Belages und eines Pflanzgebots sorgt für eine teilweise Kompensierung.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch die Planung nicht tangiert.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll in erster Linie der Schaffung von Wohnraum dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem angrenzenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

Die Festsetzung wird aus dem bisher gelten Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ übernommen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage entsprechende, behutsame Nachverdichtung des Ortsrandes zu, die sich am Bestand und der umgebenden Bebauung orientiert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), und der Regelung zur maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe) geregelt.

Die Festsetzung wird aus dem bisher gelten Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ übernommen.

Neu aufgenommen wird die Festlegung der Bezugshöhe auf ein definiertes Maß in Höhe über NHN. Die bisherige Bezugshöhe war das Niveau der verlängerten Birkenstraße. Dieses ist ein unbestimmtes Maß und daher nicht zweckmäßig. Die neue Bezugshöhe wurde auf das vorhandene Gelände abgestimmt.

12.3 Bauweise

zulässig ist die offene Bauweise.

Die Festsetzung wird aus dem bisher gelten Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ übernommen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Hier erfolgte eine geringe Änderung der nördlichen Baugrenze, um die Planung des Bauherrn zu ermöglichen. Der Abstand zur Verkehrsfläche bleibt jedoch gleich.

12.5 Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufer zu verhindern, wird die zulässige Größe der Nebenanlagen beschränkt.

12.6 Stellplätze und Garagen

Um den öffentlichen Straßenraum weitestgehend von Parkierung frei zu halten, sind Garagen allgemein, damit auch Tiefgaragen und überdachte Stellplätze, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um das Ein- und Ausfahren zu erleichtern, sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Offene Stellplätze sind auch auf der gesondert festgesetzten Fläche zulässig. Durch die Festsetzungen kann die ordnungsgemäße Parkierung innerhalb des Gebietes weitestgehend geregelt werden.

12.7. Wohneinheiten

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf sechs begrenzt. Vor allem in Anbetracht des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wäre eine intensivere Nutzung des Baugebiets als nicht verträglich anzusehen.

12.8. Verkehrsflächen

Die Verlängerung der Birkenstraße wird nun als private Verkehrsfläche festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden dass der Zufahrtsbereich auch künftig von Bebauung freigehalten wird. Da die Verlängerung ausschließlich als Zufahrt dem geplanten Mehrfamilienhaus dient verbleibt die Fläche in Privateigentum. Eine Freihaltung ist in öffentlichem Interesse da so die Möglichkeit einer späteren Erweiterung der Erschließung nicht von vorn herein genommen wird.

Die Flächen der bestehenden Wendeplatte (Bebauungsplan „Seetal“) werden in die Abgrenzung des Plangebiets zur Abrundung als öffentliche Verkehrsfläche mit einbezogen. Die Wendeplatte ist bereits ausgebaut. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Der bestehende Fußweg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

12.9. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Dessen Abgrenzung in der Hochwassergefahrenkarte grenzt unmittelbar an die überbaubare Grundstücksfläche. Um ein Eindringen des Wassers in das Gebäude zu verhindern sind daher Maßnahmen zum Objektschutz erforderlich. Ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet an sich, welcher durch Schaffung von Retentionsraum ausgleichspflichtig wäre, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Soweit Geländeänderungen im Zufahrtsbereich vorgenommen werden sind diese gem. den wasserrechtlichen Bestimmungen auszugleichen.

12.10. Flächen für die Landwirtschaft

Die Festsetzung wird aus dem bisher gelten Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ übernommen.

12.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Wiese ist mit einem flächenhaften Pflanzgebot (standortgerechte Strauchpflanzung) versehen. Zweck der Festsetzung ist die Aufwertung der Fläche als Minimierung des Eingriffs in den Biotopverbund. Ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im Bereich landwirtschaftlicher Flächen gesetzlich explizit ausgeschlossen, insoweit kommt hier eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Betracht.

Um die ökologische Funktion des Seetalbachs zu erhalten, dessen Bewuchs zu sichern und weiter zu verbessern, ist beidseitig ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen entlang des bestehenden Ufers festgesetzt. Eingriffe und Maßnahmen, welche die Funktion und ökologische Wertigkeit dieses wertvollen Grünraumes beeinträchtigen könnten, wie z.B. Auffüllungen, Ablagerungen, Baumfällungen usw. sind verboten. Dies ergibt sich aus dem Wasserrecht.

12.12 Pflanzgebote

Um die privaten Flächen des Baugrundstücks zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Lage wurde – im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan – nicht mehr genau festgelegt um eine flexiblere Gestaltung zu ermöglichen.

12.13 Maßnahmen zum Vogelschutz

Da das Vorhaben im Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ und am Ortsrand liegt, sind folgende Maßnahmen gegen Vogelschlag festgesetzt:

Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) zu versehen. Alternativ sind Glaselemente auszubilden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform, Dachneigung

Die Festsetzung wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan „Seetalbach Erweiterung“ übernommen.

13.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand des Baugebiets Seetalbach sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um das Gebiet zusätzlich weiter zu durchgrünen, sind flach geneigte Dächer von Garagen oder Carports min. extensiv zu bepflanzen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

13.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Querbauten

Um die Dachaufbauten untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirste betragen. Die Breite von Querbauten und Zwerchgiebeln wurde aus demselben Grund beschränkt sowie eine Mindestdachneigung vorgeschrieben.

13.4 Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

13.5 Einfriedungen

Lebende und tote Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrer zulässigen Höhe auf ein verträgliches Maß begrenzt, damit der öffentliche Raum möglichst wenig davon geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt.

13.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Im Bereich der Birkenstraße ist der Parkierungsdruck besonders hoch, da dort auf Grund der Straßenbreite nur einseitig geparkt werden kann und teilweise auch Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

14. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.500 m² (0,15 ha).

	BPL Birkenstraße (neu)		BPL bisher	
Geltungsbereich	1500 m²	100%	1500 m²	100%
Fläche für die Landwirtschaft	110 m ²	7,4 %	690 m ²	46,0%
Strauchpflanzung	50 m ²	3,3 %	0 m ²	0%
Gew. Randstreifen	460 m ²	30,7%	0 m ²	0%
Bruttobauland	880 m²	58,7%	810 m²	54,0%
Verkehrsfläche	320 m ²	21,3%	320 m ²	21,3%
Nettobauland	560 m²	37,3%	490 m²	32,7%

Gefertigt:
Gemeindeverwaltung Kuchen