



GEMEINDE  
**KUCHEN**

BEBAUUNGSPLAN

# „TINYHOUSES FREIHEITSTRASSE“

---

## BEGRÜNDUNG

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Entwurf vom 02.06.2025

---

**Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Neben der Nachfrage an Bauplätzen für „gewöhnliche“ Einfamilienhäuser zeigt sich aktuell in Kuchen auch ein gewisser Bedarf an (sehr) kleinen Wohnhäusern mit relativ wenig Wohnfläche, kostengünstiger Bauweise und geringer Grundstücksgröße – so genannter Minihäuser oder Tinyhouses.

Der Ursprung der Tinyhouses wird den USA zugeschrieben wo Ende der 1990er-Jahre eine Bewegung entstand, die auf kostengünstige und flächensparende Bauweisen setzte. Diese stellte eine Art Gegenbewegung zur steigenden Nachfrage nach immer größeren und komfortableren Wohnhäusern dar. Die Tinyhouses bestanden dort häufig aus umgebauten Bau- oder Zirkuswagen. In anderen Ländern wurde diese Wohnform aufgegriffen und erfreut sich auch in Deutschland zunehmender Beliebtheit. Dabei entstehen oftmals architektonisch hochwertige Lösungen, die vom ursprünglich eher provisorischen und mobilen Charakter der Tinyhouses weit entfernt sind. Daher wird hier auch vom Minihaus gesprochen, das ein größeres Spektrum an minimalistischen Eigenheimen umfasst.

Der Trend ist auch den aktuell sehr hohen Grundstückspreisen und Baukosten geschuldet. Der Nutzerkreis besteht aus Personen die nur einen kleinen, jedoch eigenen Wohnraum für sich in Anspruch nehmen möchten. Die Gründe hierfür sind verschieden. Manche möchten als Ein- oder Zweipersonenhaushalt nur einen geringen Aufwand für die Bewirtschaftung des Wohnraums und Grundstücks betreiben oder benötigen nur vorübergehend an einem anderen Standort Wohnraum, z.B. aus beruflichen Gründen.

Nachdem in den letzten Jahren erste kommunale Bauplätze für minimalistische Wohnbebauung an der Jahnstraße und Herrenwiesenstraße entwickelt werden konnten, steht nun auch die Fläche eines Privateigentümers zur Verfügung.

Hierbei handelt es sich um eine bisher als Grünland genutzte innerörtliche Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> zwischen der Freiheitstraße und dem Parkplatz am Ankenstadion. Die Fläche ist im geltenden Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ (rechtskr. Seit 24.02.1989) überwiegend als private Grünfläche festgesetzt und daher bisher nicht bebaubar.

Mit diesem Bebauungsplan soll eine Bebauung mit drei Mini- bzw. Tinyhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.

## 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.

Das Bruttobauland umfasst eine Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Die Fläche war bereits bisher im geltenden Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ voll enthalten.

Es werden drei Minihäuser mit insgesamt max. 3 Wohneinheiten ermöglicht. Wird von einer aktuellen Haushaltsgröße von 2,0 Einwohner pro Wohneinheit (Erhebung: Statistisches Landesamt

Baden-Württemberg, Stand 31.12.2023) ausgegangen, ergeben sich rechnerisch 6,0 Einwohner, die in dem Wohngebiet untergebracht werden. Daraus resultiert eine Wohndichte von 54,5 Einwohner pro ha Bruttobauland welche damit über knapp unterhalb dem vorgegebenen Mindestwert des Regionalplanes liegt. Im Bruttobauland ist jedoch eine verhältnismäßig lange private Zufahrt als Erschließung enthalten welche gleichzeitig auch der Erschließung der südöstlich angrenzenden Bauplätze dient (Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“). Insofern ist der rechnerische Wert der Wohndichte verfälscht und würde ohne Einbeziehung der Zufahrt bei 71,0 Einwohner/ ha Bauland liegen.

### Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Für die Gemeinde Kuchen gelten rechtskräftige Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet ist von einem Überschwemmungsgebiet HQ100 betroffen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und Wassergesetzes Baden-Württemberg werden beachtet und im Bebauungsplan umgesetzt. Darin werden Festsetzungen zu hochwasserangepasstem Bauen getroffen um Überflutungen von schutzwürdigen Räumen (insbesondere in Wohngebäuden) zu verhindern, siehe 7.3., 12.2., 12.9. Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet sind auszugleichen. Zu Starkregenereignissen liegen für die Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor.

### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Geislingen-Kuchen-Bad Überkingen 1. Fortschreibung (rechtskräftig seit 30.04.1999) ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist auf Grund von § 13 a BauGB zu berichtigen, siehe hierzu 5.



Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung (30.04.1999), rot umrandet Planbereich

## 3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 24.02.1989). Die Fläche ist bisher als pri-

vate Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenfläche sowie überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ (24.02.1989), rot umrandet Planbereich

#### 4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Parkplatzes beim Sportzentrum Anken in Kuchen und umfasst Teile des Flurstücks Nr. 1549/1 sowie Flurstück Nr. 1549/15. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Lärmschutzwand und den dahinter liegenden Parkplatz des Ankenzentrums abgegrenzt. Östlich und südlich schließen sich bisher noch unbebaute Bauplätze an der Freiheitstraße sowie Wohnbebauung an der Herrenwiesenstraße an. Westlich grenzen Wohnbebauung an der Freiheitstraße sowie eine Kirche an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Entwurf zum Aufstellungsbeschluss vom 26.05.2025 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>. 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 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. Hiervon wird beim vorliegenden Aufstellungsverfahren Gebrauch gemacht.

Der Flächennutzungsplan wird gem. §13 a BauGB von Grünfläche in Wohnbaufläche berichtigt.

## 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 Fläche wird nun eine Bebauung mit Minihäusern unter Fortführung der vorhandenen Siedlungsstrukturen ermöglicht. Die Fläche ist für diese Art der innerörtlichen baulichen Nutzung auf Grund Lage, Größe und Zuschnitt geeignet. 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 Beein-

trächtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird 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.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grünland mit einzelnen Gehölzen. Aufgrund der mangelnden artenschutzrelevanten Strukturen, wird die Habitatsignung des Gebietes als gering bewertet. Daher hat die Planung auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

### **7.2 Schutzgut Boden**

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart kann für den Plangebiet keine Angabe zur Gesamtbewertung und Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen gemacht werden.

Die Fläche besteht derzeit aus Grünland. Auf Grund der geringen überbaubaren Fläche von ca. 650 m<sup>2</sup> einschl. Zufahrt sind die Auswirkungen in Summe als gering zu betrachten.

### **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 ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als gering zu betrachten.

#### Oberflächenwasser

Es ist kein Oberflächengewässer in der Nähe oder innerhalb des Plangebiets vorhanden.

#### Hochwasser

In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist eine Überflutungsfläche im Plangebiet ausgewiesen. Die Bestimmungen des Wasserhaushalts-

gesetzes und Wassergesetzes Baden-Württemberg werden beachtet und im Bebauungsplan umgesetzt. Darin werden Festsetzungen zu hochwasserangepasstem Bauen getroffen um Überflutungen von schutzwürdigen Räumen (insbesondere in Wohngebäuden) zu verhindern, siehe 12.2., 12.9. Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet sind auszugleichen.

#### 7.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Gebiet als Klimatop „Freiland“ und „Gartenstadt“ ausgewiesen. In den Planungshinweisen ist es unter „Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion“ dargestellt. Die Kaltluft - Volumenstromdichte liegt im Gebiet – wie für den gesamten bebauten Siedlungskern von Kuchen – bei  $> 120 - 240 \text{ m}^3/(\text{m s})$ , die Kaltluft-Mächtigkeit sehr groß ( $> 150 - 300 \text{ m}$ ). Die Kaltluftproduktion ist mit  $> 0 - 5 \text{ m}^3/(\text{s m}^2)$  angegeben.

Auf Grund der kleingliedrigen Baukörper und geringen Größe des bebauten Bereichs (max. überbaubare Fläche von ca.  $375 \text{ m}^2$ ) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut 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 ist Teil einer bisher unbebauten Grünfläche von ca.  $4.500 \text{ m}^2$ . Diese wiederum befindet sich innerhalb des bebauten örtlichen Bereichs und ist von Siedlung umgeben. Es grenzen das Ankenstadion mit Mehrzweckhalle und Parkplatz, sowie Wohnbebauung und eine Kirche an. Das Gebiet ist 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.

Für die Ankenhalle und die Freiflächen wurde im September 1988 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Dr. Bender u. Stahl, Ludwigsburg). Dieser zu Folge ist die Bebauung zwischen Herrenwiesen- und Silcherstraße durch den damals errichteten Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand ausreichend geschützt. Die Lärmschutzwand wurde (wie in der Untersuchung dargestellt) über den Wall hinaus weitergeführt.

Die Entfernung der Minihäuser zur Lärmschutzwand ist in etwa vergleichbar mit dem Gebäude Silcherstr. 45.

An den Lärmschutzwand grenzt der Parkplatz des Ankenstadions an. Die Mehrzweckhalle und das Stadion selbst mit den Sportfreiflächen befinden sich in ca. 100 Meter Entfernung zum Plangebiet. Die bestehende Wohnbebauung an der Herrenwiesen- und Silcherstraße hat teilweise eine geringere Entfernung zur Halle und den Sportflächen.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe 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 nach derzeitigem Kenntnisstand 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 eine derzeit als Grünland genutzte Fläche. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Lärmschutzwand und den dahinter liegenden Park-platz des Ankenzentrums abgegrenzt. Östlich schließen sich bisher noch unbebaute Bauplätze an der Freiheitstraße an. Westlich grenzen Wohnbebauung an der Freiheitstraße sowie eine Kirche an.

### **8.2. Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden und grenzen auch nicht an.

### **8.3. Eigentum**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind in Privateigentum.

### **8.4. Altlasten**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

## **9. Artenschutz**

Durch die Änderung des bisher geltenden Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ soll nun eine Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> als Bauland genutzt werden.

Auf Grund mangelnder Habitatstrukturen ist mit keiner Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Artengruppen zu rechnen. Das Gebiet selbst besteht aus Grünland mit Gehölzbestand am westlichen Rand.

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 in Form von Minihäusern geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über die ausgebaute Freiheitstraße. Von der bestehenden Sackgasse wird das Plangebiet mit einer ca. 50 m langen Privaterschließung erschlossen.

## **10.2. Entwässerung, Wasserversorgung**

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Es wird über eine Privatleitung an den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Freiheitstraße angeschlossen.

Es wird empfohlen Niederschlagswasser von Dachflächen – so weit möglich – auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten. Das Grundstück wird zur Bebauung parzelliert. Die späteren Baugrundstücke haben Größen von ca. 250– 290 qm. Es ist davon auszugehen dass eine Versickerung von Dachflächenwasser über eine ausreichend bemessene Fläche auf dem jeweiligen Grundstück nur teilweise möglich sein wird.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Privatleitung, angeschlossen an die vorhandene öffentliche Leitung in der Freiheitstraße.

## **11. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Nutzungsintensivierung ist mit einem geringfügig stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist hierfür ausgelegt.

Durch die Bebauung kommt es zu einer teilweisen Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust einer Grünfläche in geringem Umfang.

Regionalplanerische Zielsetzungen und Ausweisungen (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.

### **12.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche, getrennt nach Hauptgebäude und untergeordneten baulichen Anlagen, sowie einer maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe/ Gebäudehöhe) geregelt.

Es wird eine maximale Grundfläche von 65 qm für Hauptgebäude festgesetzt um sicherzustellen dass nur kleine Baukörper im Sinne einer Tinyhousebebauung entstehen. Dadurch wird auch eine zu hohe Dichte auf den kleinen Baugrundstücken (250 – 290 m<sup>2</sup>) verhindert.

Weitere bauliche Anlagen welche für eine Versiegelung sorgen wie Geräteschuppen, Stellplätze etc. sind insgesamt auf 60 qm je Baugrundstück begrenzt.

Von der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wurde abgesehen da die Größe der einzelnen Wohnhäuser unabhängig von der Grundstücksgröße auf ein bestimmtes Maß (65 qm) begrenzt sein soll. Eine solche Beschränkung könnte zwar auch über entsprechend zugeschnittene überbaubare Grundstücksflächen (in Form von Baugrenzen) erreicht werden. Diese werden jedoch etwas großzügiger bemessen um die genaue Lage und Form der Wohngebäude nicht von vorn herein festzulegen da den Bauherren diesbezüglich ein gewisser Spielraum eingeräumt werden sollte.

Als Bezugshöhe wird ein definiertes Maß in Höhe über NHN festgelegt. Die Bezugshöhe wurde auf ein Niveau von 0,1 m über der Wasserspiegellage im HQextrem gewählt. Die festgesetzte Gebäudehöhe kann damit bei hochwasserangepasstem Bauen voll ausgeschöpft werden. Die Gebäude können aufgeständert und unterströmbar gestaltet werden. Die Bezugshöhe dient nur der Festlegung des unteren Bezugspunktes für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe, womit jedoch keine Höhenlage der Gebäude festgesetzt wird. Es ist keine Erdgeschossfußbodenhöhe vorgegeben. Dies ist so beabsichtigt da der Bauherr die Höhenlage selbst bestimmen kann. Die Höhenlage ist dabei an die Vorgaben zum hochwasserangepassten Bauen gebunden und wird hierdurch insoweit beschränkt. Siehe 12.9.

### **12.3. Bauweise**

zulässig ist die offene Bauweise.

### **12.4. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

### **12.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Selbständige Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Stellplätze und Garagen sollen vorrangig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Außerhalb ist eine Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO erforderlich. Auf Grund der gesetzlichen Regelung ist keine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan erforderlich.

### **12.7. Wohneinheiten**

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf eine pro Gebäude begrenzt. Damit wird sichergestellt dass nur kleine Wohnhäuser entstehen und auch später kein größeres Wohngebäude erstellt werden kann. Eine intensivere bauliche Nutzung ist hier städtebaulich nicht erwünscht und der geplanten Wohnform nicht zuträglich.

## **12.8. Verkehrsflächen**

Zur inneren Erschließung ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

## **12.9. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden**

Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Um ein Eindringen des Wassers in das Gebäude zu verhindern sind die Öffnungen oberhalb der Wasserspiegellage im HQ100 anzubringen. Soweit Geländeänderungen im HQ100 vorgenommen werden sind diese gem. den wasserrechtlichen Bestimmungen durch Schaffung von Retentionsraum auszugleichen.

## **12.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die private Verkehrsfläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur öffentlich-rechtlichen Erschließungssicherung zu belasten.

## **13. Örtliche Bauvorschriften**

### **13.1 Dachdeckung und Dachbegrünung**

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

### **13.2 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.

### **13.3 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.

### **13.4 Einfriedungen**

Für Einfriedungen werden die Regelungen der „Einfriedungssatzung“, rechtskräftig seit 23.08.2024, inhaltlich übernommen.

**14. Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.120 m<sup>2</sup> (0,12 ha).

	<b>BPL Tinyhouses Freiheitstr. (neu)</b>		<b>BPL Sport- u. Freizeitzentrum Anken 1. Änderung (bisher)</b>	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>1.120 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>1.120 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
private Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	0%	950 m <sup>2</sup>	84,8%
<b>Bruttobauland</b>	<b>1.120 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>
Verkehrsfläche	275 m <sup>2</sup>	24,6%	0 m <sup>2</sup>	0%
<b>Nettobauland</b>	<b>845 m<sup>2</sup></b>	<b>75,4%</b>	<b>170 m<sup>2</sup></b>	<b>15,2%</b>

Gefertigt:  
Gemeindeverwaltung Kuchen