

GEMEINDE
KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN
„MINIHÄUSER ANKEN I“

BEGRÜNDUNG

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Entwurf vom 10.10.2022

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	5
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
6.	Planungsalternativen	6
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	12
14.	städtebauliche Kenndaten	13

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Aktuell ist die Nachfrage nach Wohnbauplätzen auch in Kuchen enorm hoch. Die Gemeinde ist daher bestrebt Bauplätze anzubieten, kann jedoch auf Grund mangelnder zur Verfügung stehender Flächen derzeit kein Baugebiet entwickeln. Neben der Nachfrage an Bauplätzen für „gewöhnliche“ Einfamilienhäuser zeigt sich 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.

Der gewöhnliche Einfamilienhaus-Bauplatz ist für ein Minihaus oftmals zu groß und zu teuer. In einer Vorauswahl an theoretisch verfügbaren Flächen wurden daher bewusst Flächen einbezogen die auf Grund von Größe, Zuschnitt und teilweise auch Lage für eine konventionelle Wohnbebauung eher ungeeignet sind. Die Gemeinde beabsichtigt dabei Minihäuser zu entwickeln und keine (mobilen) Tinyhouses.

Der Grünstreifen entlang des Fußwegs „Anken“ ist eine kommunale Fläche, für welche mit diesem Bebauungsplan eine Bebauung mit Minihäusern planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Der Streifen mit einer Breite von ca. 7 – 10 Metern Breite schließt sich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung in der Jahnstraße an.

2. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan/ 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. 470 m². Die Fläche war bereits bisher im geltenden Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ voll enthalten.

Es werden zwei bis drei Minihäuser mit insgesamt max. 6 Wohneinheiten ermöglicht. Wird von durchschnittlich 4,5 Wohneinheiten und einer aktuellen Haushaltsgröße von 2,0 Einwohner pro Wohneinheit (Erhebung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2021) ausgegangen, ergeben sich rechnerisch 9,0 Einwohner, die in dem Wohngebiet untergebracht werden. Dies macht eine Wohndichte von 191 Einwohner pro ha Bruttobauland aus und liegt somit weit über dem vorgegebenen Mindestwert des Regionalplanes.

Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Für die Gemeinde Kuchen gelten rechtskräftige Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet ist von einem Überschwemmungsgebiet 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., 12.9. Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet sind auszugleichen.

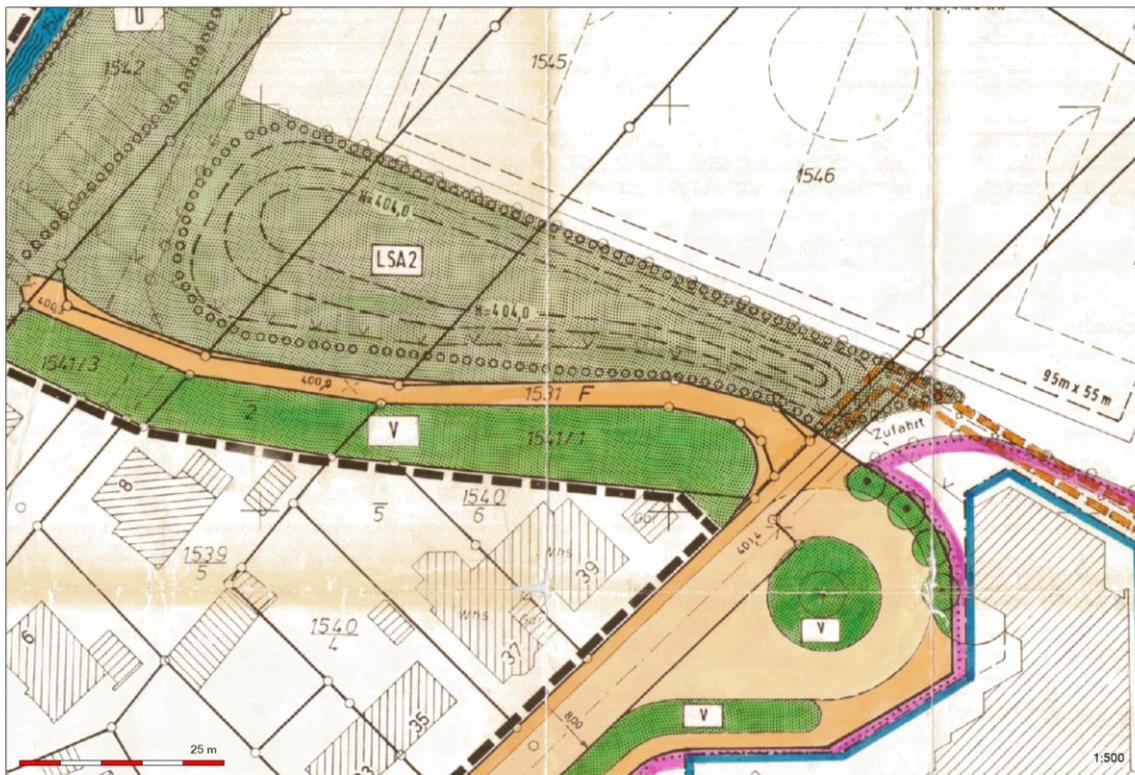
Zu Starkregenereignissen liegen für die Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor.

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 Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche (Fußweg) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 Fußweg und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ (24.02.1989)

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Fils in Kuchen und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 1541/1, 1546 und 1531 (Fußweg). Im Norden wird das Plangebiet durch einen Lärmschutzwand und ein dahinter liegendes Spielfeld des Ankenstadions abgegrenzt. Östlich schließt sich die Jahnstraße und die Ankenhalle an. Im Süden und Westen grenzen Einfamilien- und Doppelhäuser der Jahnstraße und des Uferwegs an das Gebiet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Entwurf zum Aufstellungsbeschluss vom 18.07.2022 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 470 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. 470 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 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.

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 Beeinträchtigung 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 Um-

weltbericht 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 eine Wiesenfläche und einen vorhandenen ausgebauten Fußweg. Aufgrund der mangelnden artenschutzrelevanten Strukturen, wird die Habitateignung 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 Planbereich keine Angabe zur Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemacht werden. Im Bereich „Standort für Kulturpflanzen“ ist der Bereich mit 4 „hoch“ bewertet.

Die Fläche besteht derzeit aus einer als Wiese genutzten Grünfläche und einem seit vielen Jahren ausgebauten Fußweg. Auf Grund der geringen überbaubaren Fläche von ca. 130 m², 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 sehr hoher Bedeutung ist (500 - 732 mm/a). Aufgrund der geringen Größe des zusätzlichen Eingriffs ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als gering zu betrachten.

Oberflächenwasser

Westlich des Plangebietes verläuft die Fils als Gewässer 1. Ordnung in einer Entfernung von ca. 50 m. Die Planung hat auf die Fils 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 400,8 bis 400,9 m ü. NHN bei einer Überflutungstiefe von 0,1 m – 0,4 m. Im Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen zum Objektschutz sicherzustellen dass kein Wasser in die Gebäude dringt. Die Gebäudeöffnungen sind oberhalb der Wasserspiegellage anzubringen (z.B. Eingang, Fenster- und Lichtschachtöffnungen). Anfüllungen sind durch Schaffung von entsprechenden Retentionsräumen durch Abgrabungen im HQ100 auszugleichen. Dies ist auf der angrenzenden gemeinde-eigenen Grünfläche möglich.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Gebiet als Klimatop „Gartenstadt“ ausgewiesen, welches geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Windverhältnisse hat. In den Planungshinweisen ist es unter „Bebaute Gebiete mit 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 Kaltluftproduktion ist mit $> 10 - 15 \text{ m}^3/(\text{s m}^2)$ angegeben.

Auf Grund der kleingliedrigen Baukörper und geringen Größe des bebauten Bereichs (max. überbaubare Fläche von ca. 130 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 grenzt direkt an den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde an und ist von Bebauung und einem Lärmschutzwall umgeben. 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.

Für die Ankenhalle und die Freiflächen wurde im September 1988 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zum Ergebnis dass die letzten Wohnhäuser an Jahnstr. und Uferweg (Hausnr. Jahnstr. 39 und Uferweg 8) keinen Lärmschutz vor dem nördlich gelegenen Normalspielfeld (B-Platz) benötigen, um die für das WA geltenden Orientierungswerte einzuhalten. Zur Lärminderung wurde dennoch ein Lärmschutzwall errichtet, welcher im Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ festgesetzt ist. Die Minihäuser rücken etwa 6 bis 9 Meter näher an den Lärmschutzwall heran als die vorhandene Wohnbebauung Jahnstr. 39 und Uferweg 8.

Der Wall hat im Bereich der Minihaus-Bebauung eine Höhe zwischen 2,0 m und 3,4 m und eine Breite zwischen 10 m und 20 m.

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 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 Wiesenfläche und einen Fußweg. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Lärmschutzwall und ein dahinter liegendes Spielfeld des Ankenstadions abgegrenzt. Östlich schließt sich die Jahnstraße und die Ankenhalle an. Im Süden und Westen grenzen Einfamilien- und Doppelhäuser der Jahnstraße und des Uferwegs an das Gebiet. Das Plangebiet fällt vom Fußweg im Norden gegen die vorhandene Bebauung im Süden hin leicht ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 0,4 m.

8.2. Schutzgebiete

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

8.3. Eigentum

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Kuchen.

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. 336 m² als Bauland genutzt werden. Diese Fläche war bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Auf Grund der geringen Größe des Gebiets und mangelnder Habitatstrukturen - aktuelle Nutzung als Wiese mit angrenzender Bebauung, kein Gehölzbestand - 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 in Form von Minihäusern geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über die ausgebauten Jahnstraße und den angrenzenden Fußweg. Vorgaben aus dem Wasserrecht werden in den Bebauungsplan übernommen.

10.2. Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Es wird an den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Jahnstraße 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. 120 – 150 qm. Es ist davon auszugehen dass eine Versickerung von Dachflächenwasser über eine ausreichend bemessene Fläche auf dem jeweiligen Grundstück nur teilweise möglich sein wird. Eine Versickerungsmulde mit Gefälle zur Grünfläche im Westen hin ist nicht möglich da das Gelände für den Kanalanschluss auf Straßenniveau angefüllt werden muss.

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

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 von öffentlichem Grünland in geringem Umfang.

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.

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 einer maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe/ Gebäudehöhe) geregelt.

Als Bezugshöhe wird ein definiertes Maß in Höhe über NHN festgelegt. Die Bezugshöhe liegt in etwa auf Niveau des angrenzenden Fußwegs und dient nur der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe, nicht jedoch der Höhenlage der Gebäude. Es ist keine Erdgeschossfußbodenhöhe vorgegeben.

12.3 Bauweise

zulässig ist die offene Bauweise.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

12.5 Nebenanlagen

Selbständige Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nicht vorgesehen, da die vorhandene Baufläche – auch im Sinne der Minihaus-Idee - möglichst sparsam und effizient genutzt werden soll. Abstellräume sind ins Hauptgebäude zu integrieren oder als Gebäudeteil anzubauen. Nebenanlagen als Gebäude sind daher nicht zulässig.

12.6 Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze und oberirdische Garagen ist eine Fläche an der Jahnstraße ausgewiesen. Der Fußweg soll nicht zum ständigen Befahren genutzt werden. Die Kraftfahrzeuge sind daher gesammelt am Rand des Gebiets abzustellen. Bei der geringen Größe des Plangebiets ist dies auch unter dem Gesichtspunkt des Nutzerkomforts als vertretbar anzusehen.

12.7 Wohneinheiten

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Gebäude begrenzt. Damit wird sichergestellt dass nur kleine Wohnhäuser entstehen und auch später kein größeres Wohngebäude er-

stellt werden kann. Eine intensivere bauliche Nutzung soll auch unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung an Jahnstraße und Uferweg nicht erfolgen. Auch in Anbetracht des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wäre eine intensivere Nutzung des Baugebiets als nicht verträglich anzusehen.

12.8. Verkehrsflächen

Der vorhandene Fußweg, der die Jahnstraße und Schillerstraße miteinander verbindet, wird im Bereich der Baugrundstücke in das Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung einbezogen.

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.

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

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.

14. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 474 m² (0,047 ha).

	BPL Minihäuser Anken I (neu)		BPL Sport- u. Freizeitzentrum Anken 1. Änderung (bisher)	
Geltungsbereich	474 m²	100%	474 m²	100%
öffentliche Grünfläche	0 m ²	0%	336 m ²	70,9%
Bruttobauland	474 m²	100%	138 m²	29,1%
Verkehrsfläche	138 m ²	29,1%	138 m ²	29,1%
Nettobauland	336 m²	70,9%	0 m²	0%

Gefertigt:
Gemeindeverwaltung Kuchen