Gemeinde Starzach

Landkreis Tübingen

Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Dorfgärten“ in Starzach-Felldorf

Stand: 25.05.2017

Planung:

Gauss+Lörcher Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30 72108 Rottenburg am Neckar Telefon 07472 /96710

Begründung zur ersten Bebauungsplanänderung „Dorfgärten“ in Starzach-Felldorf

1.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Dorfgärten“ wurde am 27.02.2015 rechtsverbindlich.

2.0 Anlass für die erste Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Tatsache, dass der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Dorfgärten Felldorf im nordwestlichen Bereich auf einer großzügigen Fläche bisher nur ein Baufeld ausweist und das nördlich gelegene Wasserrückhaltebecken hinfällig bzw. weiter nördlich vorgesehen ist, bestand von Seiten der Gemeinde Starzach der Wunsch hier die Bauflächeneinteilung zu optimieren. Außerdem sollten die Baufelder im westlichen Bereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans in Ihrer Dimensionierung effizienter ausgeführt werden.

In der hier vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan „Dorfgärten“ 1. Änderung werden die Punkte erläutert, die in den Festsetzungen neu getroffen wurden.

Der Gemeinderat hat daraufhin am 13.03.2017 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es durch die Anpassung der Stichstraßen also durch das ändern ihrer Position und Dimension, neben einer besseren funktionalen Erschließung auch eine wirtschaftlichere Ausnutzung der vorhandenen Baufläche zu erwirken.

4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist rechtswirksam. Der Bereich „Dorfgärten“ in Starzach-Felldorf ist als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Mit der Festsetzung eines Wohngebiets ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen. Es werden jedoch genauere Aussagen darüber gemacht, was zulässig und was nicht zulässig ist. Bei der Unzulässigkeit von Vorhaben werden ergänzt: Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Diese baulichen Anlagen sind bei der geringen Größe des Geltungsbereichs unangebracht und sind im Dorfkern und nicht am Ortsrand vorzusehen. An der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird keine Änderung vorgenommen.

6.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, wird über die Grundflächenzahl sowie Festzungen zu Traufhöhe, maximalen Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung definiert. Die Geschossflächenzahl als auch die Zahl der Vollgeschosse entfallen.

Der Staffelung der maximalen Gebäudehöhen liegt zu Grunde, dass ein einheitliches Maß der baulichen Anlagen über den Höhenverlauf des gesamten Geltungsbereichs innerhalb der Baufelder entsteht und dadurch zur städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Die oben aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen somit dem Bauherrn/Architekten einen ausreichend definierten bebaubaren Raum zur Realisierung von dem Ortsbild angemessenen Bauten.

Die überbaubaren Flächen werden überall, wo dies möglich ist, auf 2,50 an den Straßenraum herangerückt, um einen möglichst großen Bereich für Bebauungen anbieten zu können.

7.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 60 m³ zulässig, da dieses Maß ausreichend dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dient um beispielsweise Geräte zur Bewirtschaftung von Grünflächen außerhalb des Wohngebäudes unterzubringen.

Die getroffenen Vorgaben für Stellplätze sollen dafür sorgen, dass die verhältnismäßig hohe Anzahl von Personenkraftwagen, wie Sie im ländlichen Raum üblich ist, auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden muss. Die Festsetzungen für Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche entfallen zugunsten von Stellplatzflächen im Stauraum von Garagen. Garagen sind innerhalb der Baufenster unterzubringen um gewährleisten zu können, dass ein einheitliches Straßenbild und somit der städtebauliche Charakter, nicht durch weit an den Fahrbahnrand heranrückende Garagenbauten oder Carports, gestört wird.

8.0 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung entfallen zugunsten von Gehwegen und Straßenverkehrsflächen. Der Fußweg wird im Norden begradigt um ihn parallel zu den begradigten Baugrenzen führen zu können und einen schonenden Flächenverbrauch zu gewährleisten.

9.0 Parkplätze

Um dem Wohngebiet ein gewisses Maß an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung zu stellen und um eine Ergänzung für die öffentlichen Stellplätze des angrenzenden Friedhofs zu schaffen, wurden im Bereich bei welchem im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan noch Garagen und Stellplätze ausgewiesen sind, Parkplätze festgesetzt.

10.0 Zweckbestimmung Wasserrückhaltebecken

Die Fläche mit Zweckbestimmung Wasserrückhaltebecken entfällt, da sie nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches von Seiten der Gemeinde vorgesehen ist.

11.0 Pflanzgebot und Pflanzerhaltung

Die festgesetzten Pflanzgebote im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan werden aufgrund ihres willkürlich wirkenden Erscheinungsbildes geändert um ein ausgewogeneres Bild von Baumpflanzungen als auch eine gerechtere Verteilung dieser zu schaffen. Die Pflanzerhaltungen bleiben bestehen, wo Sie eine bauliche Nutzung nicht in erheblichem Maße stören.

Die im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Zweckbestimmung Wasserrückhaltebecken dient künftig als Ausgleichsfläche, auf welcher weitere Pflanzgebote zur Aufwertung des Plangebiets festgesetzt sind.

12.0 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine größeren Eingriffe in Natur und Landschaft.

13.0 Festsetzungen hinsichtlich der Dachform

Um den Bauherren eine große Freiheit bei der Auswahl von Haustypologien bieten zu können wurde neben den Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch die Bebauung mit Reihenhäusern zugelassen. Bei der Dachform wurde die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführte Dachform in Gestalt von Walmdächern herausgenommen, da diese nicht prägend für die gebaute Umwelt außerhalb des Geltungsbereichs ist.

14.0 Dachaufbauten

Die festgesetzten Abstandsflächen von Dachaufbauten von First und Traufe sowie vom Ortgang sollen gewährleisten dass die entstehenden Bauten sich harmonisch also in ihren baulichen Dimensionen und Verhältnissen ins Ortsbild einfügen.

Gleiches gilt für die Festsetzungen Dacheinschnitte und für Querhäuser.

Gleiches gilt für die getroffenen Festsetzungen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Flachdächer sind zu begrünen um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu erwirken.

15.0 Kosten

Für das Baugebiet werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten verursacht.

Aufgestellt:

Starzach-Felldorf, den 25.05.2017

Thomas Noé

Bürgermeister

Rottenburg, den 25.05.2017

Fabian Gauss

Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH