

Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

Begründung zum Bebauungsplan

"1. Änderung Stock-Berg" in Starzach, Ortsteil Bierlingen



Planung:

Gauss+Lörcher
Tübinger Straße 30

Ingenieurtechnik GmbH
72108 Rottenburg am Neckar Telefon 07472 /96710

Begründung zum Bebauungsplan "1. Änderung Stock-Berg" in Starzach, Ortsteil Bierlingen

1.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Stock-Berg“ wurde am 23.11.2007 rechtsverbindlich.

Die gesetzliche Bodenordnung ist abgeschlossen und der überwiegende Teil der Erschließungsstraßen ist hergestellt. Mit der Realisierung des Wohngebietes wurde begonnen und die ersten Wohngebäude sind bereits errichtet.

2.0 Anlass für die erste Änderung des Bebauungsplanes

In Verbindung mit der Erörterung von Bauanträgen und bei Verhandlungen über den Verkauf von Baugrundstücken der Gemeinde wurde immer wieder auch die Frage nach der Zulässigkeit von Flachdächern gestellt und der Wunsch geäußert solche Dächer errichten zu dürfen.

Die bereits großzügigen Regelungen der Dachformen und die Tatsache, dass innerhalb der bebauten Ortslage in letzter Zeit auch Flachdächer entstanden sind, führte innerhalb der Verwaltung zu der Auffassung, den Bebauungsplan hinsichtlich der Dachform zu ändern und mit dem Gemeinderat zu erörtern.

Am 20.1.2014 hat daraufhin der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.0 Festsetzungen hinsichtlich der Dachform

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Begründung bei dem Thema „Ortsbild“ unter anderem ausgeführt, dass versucht wurde, „einen Mittelweg zwischen einer strikten Ordnung und einer völlig offenen Gestaltung zu finden. Es soll einerseits den einzelnen Bauherren eine große Freiheit in der Auswahl und Gestaltung ihres Hauses ermöglicht werden, andererseits soll der städtebauliche Bezug zum historischen Ortskern noch spürbar bleiben.“

Aus diesem Grund wurden damals symmetrische Satteldächer, und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer und Pultdächer festgesetzt.

In der Zwischenzeit wurden insbesondere auch in der bebauten Ortslage von Bierlingen Flachdächer genehmigt, sodass eine einheitliche Struktur mit geeigneten Dächern in diesem Bereich –zwischen den Baugebieten in Richtung Sportgelände und der bebauten Ortslage- nicht mehr in der früheren Konsequenz erforderlich erscheint.

Aufgrund dieser Sachlage ist es städtebauliche vertretbar, innerhalb dieses Baugebietes ebenfalls Flachdächer zu ermöglichen.

Mit einer solchen Regelung können eine größere architektonische Vielfalt und insbesondere auch eine moderne und zeitgemäße Architektur verwirklicht werden.

4.0 Baugrenzen und Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sollen aus folgenden Gründen an manchen Stellen geringfügig modifiziert werden:

Zum einen können dann die Gebäude nach dem Abschluss der Bodenordnung näher an die Grundstücksgrenzen rücken und zum anderen, haben die Bauherren einen größeren Spielraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück.

5.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen. An den Festsetzungen „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ werden keine Änderungen vorgenommen.

6.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, d. h. die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bleiben ebenfalls unverändert.

7.0 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Zulässigkeit von Flachdächern werden grundsätzlich auch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht, sie dürfen maximal 80% der Dachfläche einnehmen und müssen zur äußeren Begrenzung des Daches einen Abstand von 1,5 Meter einhalten. Außerdem dürfen sie die Dachfläche in der Höhe höchstens um einen Meter überschreiten. Die Attika wird nicht als Dachfläche angesehen.

Mit diesen Regelungen soll eine großzügige Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden, jedoch aber auch Mindestanforderungen an die Dachgestaltung Berücksichtigung finden.

8.0 Verkehrsflächen

Im Rahmen der Bodenordnung wurden im Nordwesten des Gebietes Grundstücke so zugeschnitten, dass die öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Norden geringfügig verlängert und verbreitert werden musste, um die Erschließung und die Bebauung eines dazwischenliegenden Grundstücks zu gewährleisten. Außerdem wird der Einmündungstrichter des Fußweges der Schwarzwaldstraße dahingehend verändert, dass die Fläche für Verkehrsgrün entfällt und der dahinterliegenden Fläche eines Baugrundstücks zugeschlagen wird.

9.0 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine größeren Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die teilweise Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht nur eine höhere Flexibilität, die Gebäude auf dem Grundstück errichten zu können.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde von dem Büro HPC Rottenburg eine Begehung durchgeführt und in einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung (Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung vom 06.08.2014) dargelegt.

Als Fazit wird dort folgendes festgehalten:

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potentials des Gebietes „Stock-Berg“ in Bierlingen wurde eine Habitatstrukturanalyse des Gebietes durchgeführt. Hinweise ergaben sich für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planungsvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufreimachung, einschließlich Gehölzrodungen, unabsichtlich Tiere oder o.g. geschützte Arten getötet oder verletzt werden könnten (Verbotstatbestand des §44 (1) 1). Um dies zu vermeiden, sollten diese Arbeiten in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und außerhalb der Brutperiode der Vögel liegt. Ein geeigneter Zeitraum liegt im Winter, zwischen November und Februar.

10.0 Kosten

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

Aufgestellt:

Starzach-Bierlingen, den 06.08.2014/
14.09.2017

Rottenburg, den 17.07.2014/06.08.2014/
14.09.2017

Thomas Noé
Bürgermeister

Gauss
Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH