

KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: TAMM

K M B



# *BEGRÜNDUNG*

## ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### ***„Östlich des Brachheimer Weg“***

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 08.10.2018

Bearbeiter/in: S. Hübner

Projekt:2371



**INHALT:**

<b>1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2 Landes- und Regionalplanung .....	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	4
2.6 Rechtsverfahren .....	4
<b>3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
3.1 Lage des Plangebiets .....	4
3.2 Eigentumsverhältnisse .....	4
3.3 Vorhandene Nutzung .....	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	5
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
4.5 Nebenanlagen, Garagen .....	6
4.6 Verkehrserschließung .....	6
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	6
4.8 Pflanzgebot .....	6
4.9 Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>5. Flächenbilanz .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
6.1 Schutzgüter .....	8
6.2 Artenschutz .....	9
<b>7. Planverwirklichung .....</b>	<b>9</b>



## 1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- 2647, 2648/1, 2648/3, 2718/2, 2858/1, 2858/2, 2858/3, 2859/1, 2859/2, 2860, 2860/1, 2860/2, 2861, 2861/1, 2861/2, 2861/3, 2861/4, 2861/5, 2862, 2862/1, 2862/2, 2862/3, 2862/4, 2863, 2863/1, 2863/5, 2864, 2864/1, 2864/2, 2865/1, 2865/2, 2866/1, 2867/1, 2868/1, 2868/2, 2869/1 und 2869/2
- sowie Teilbereiche des Flurstückes 2648

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## 2. **ALLGEMEINES**

### 2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Für die Flächen des Plangebietes ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden. Die vorhandene Bebauung hat gesamtheitlich den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Dieser Charakter soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten bleiben und gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine planungsrechtliche Grundlage für den derzeitigen Bestand sowie für eine mögliche Neubebauung geschaffen werden, um die Grundzüge der Entwicklung bauplanungsrechtlich zu sichern und eine geordnete Struktur zu erhalten. Somit soll einer unerwünschten Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes richten sich nach der Bestandsbebauung sowie dem neuen Bauvorhaben auf den Flurstücken 2861/1, 2861/2, 2861/3, 2861/4 und 2861/5.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 1,6 ha.

Da das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ entspricht, besteht ein öffentliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

### 2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

### 2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung / Änderungen (genehmigt am 10.12.2003) der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm ist der Bereich als vorhandene Wohnbaufläche ausgewiesen.

Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Großteil des Plangebietes ist kein Bebauungsplan vorhanden. Lediglich der „Brachheimer Weg“ sowie ein geringer Teil der „Rosenstraße“ befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beseitigung des Bahnübergangs Lindenstraße“, in Kraft getreten am 03.11.1978. Für die Restlichen Flächen des Plangebietes gibt es den Baulinienplan „Brachheimer Weg“, genehmigt am 10.03.1954 sowie den Baulinienplan „Ob dem Egelsee“, genehmigt am 20.12.1949 (Änderung genehmigt am 09.05.1951).



## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan für ein Gebiet aufgestellt wird, welches bereits nach § 34 BauGB bebaut ist, ist die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten nicht erforderlich.

## 2.6 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Flächen im Innenbereich, welche zum Großteil bereits bebaut sind. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „vereinfachten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

## 3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Gemeinde Tamm. Durch eine Unterführung unter den Bahngleisen ist der Tammer Ortskern fußläufig schnell zu erreichen. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Alleenstraße, im Osten durch die Bebauung westlich des Nelkenweges, im Süden teilweise durch die Bebauung südlich der Lilienstraße, teilweise durch private Grünflächen sowie im Osten durch den Brachheimer Weg.

### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Erschließungsflächen befinden sich die Flächen des Plangebiets in privatem Eigentum.

### 3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen des Plangebiets sind mit Wohnhäusern bebaut.

### 3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes ist bereits über den Brachheimer Weg, den Flieder-, Tulpen- und Nelkenweg sowie die Rosen- und Lilienstraße gesichert.



### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den vorhandenen öffentlichen Flächen vorhanden.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Wie oben bereits aufgeführt, soll der Bebauungsplan „Östlich des Brachheimer Weg“ entwickelt werden, um eine planungsrechtliche Grundlage für den derzeitigen Bestand sowie für mögliche Neubebauungen zu schaffen. Und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Aufgrund der bestehenden sowie der angrenzenden Bebauung sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Auch die weiteren Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Somit wird sichergestellt, dass der bestehende Charakter des Gebietes beibehalten wird.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, da diese aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich sind. Somit ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Zudem ist bei Tankstellen mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäude- und Firsthöhen, die in m über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

#### **4.3.1 Grundflächenzahl**

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 ist nur für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen zulässig.

#### **4.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

Für das gesamte Plangebiet ist eine einheitliche Zahl der Vollgeschosse sowie eine einheitliche maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe festgelegt. Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher



Anlagen ist die Bezugshöhe. Diese Höhen gelten am Ort des Eintrags, dazwischenliegende Bezugshöhen, für die Festlegung der Gebäudehöhen, sind entsprechend zu interpolieren. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den bestehenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. In den großzügig bemessenen Baufenstern wird durch die die Begrenzung der Gebäudelänge über eine abweichende Bauweise sichergestellt, dass keine zu langen Baukörper entstehen.

Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind Kellerabgänge, Dachüberstände und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem soll hierdurch der Einreichung von Befreiungsanträgen entgegen gewirkt werden.

#### **4.5 Nebenanlagen, Garagen**

##### *4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Aufgrund der sehr großzügigen Baufenster wurde im Großteil des Plangebietes auf die Ausweisung besonders gekennzeichneten Flächen für die Errichtung von Garagen verzichtet. Innerhalb der östlichen Grundstücksreihe wurden zwei Garagenbaufenster festgelegt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke sowie eine optimale Zufahrt zur Garage zu ermöglichen. Des Weiteren wurde aufgrund der topographischen Situation entlang der Stichstraßen ein Garagenbaufenster ausgewiesen. Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bestehende Garagen außerhalb der zulässigen Flächen unterliegen dem Bestandsschutz.

##### *4.5.2 Nebenanlagen*

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Um zu große Baukörper zu vermeiden ist die Größe allerdings eingeschränkt.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Wie unter 3.4 bereits aufgeführt, ist eine ausreichende Erschließung bereits vorhanden. Diese vorhandenen Straßen wurden in den Planteil übernommen.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

##### *4.7.1 Wasserdurchlässige Beläge*

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

#### **4.8 Pflanzgebot**

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.



## 4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

### 4.9.1 Dachform, Neigung

Entsprechend der bestehenden Bebauung sind im Plangebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45° zulässig.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind die gleichen Dachneigungen wie für die Hauptgebäude festgesetzt. Zudem können diese Baukörper auch ein dauerhaft extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt.

### 4.9.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung getroffen.

### 4.9.3 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

### 4.9.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt.

Sichtschutzwände zum Nachbargrundstück sind auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von 5,0 m zulässig. Dadurch wird die Einhaltung des Lichtraumprofils zu öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Außerdem soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden. Bei Einfriedungen gegenüber Baugrundstücken ist das gesetzliche Nachbarrecht zu beachten.

### 4.9.5 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

### 4.9.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

### 4.9.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

### 4.9.8 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.



**5. FLÄCHENBILANZ**

<b>Bruttobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>15.100 m<sup>2</sup></b>	
<hr/>			
davon			
- Öffentliche Straßen- und Gehwegflächen	ca.	3.100 m <sup>2</sup>	21 %
<hr/>			
Nettobaufläche	ca.	12.000 m <sup>2</sup>	79 %

**6. UMWELTBELANGE****6.1 Schutzgüter****6.1.1 Vorbemerkung**

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

**6.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen**Schutzgut Boden:

Es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und damit die Bauflächen weitestgehend versiegelt sind bzw. die natürlichen Bodenstrukturen aufgrund der Überformung nicht mehr vorkommen.

Folglich stellt die Festsetzung des Bebauungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar.

Schutzgut Wasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist ebenfalls aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Bebauung als sehr gering zu betrachten. Zudem werden durch Festsetzungen, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert, wodurch es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet ist als ein Stadtrandklimatop ausgewiesen. Allerdings handelt es sich um ein bebauteres Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion, welches eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aufweist.

Da es zu keinen Nutzungsänderungen im Plangebiet kommen wird können erheblichen klimarelevanten Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet ist derzeit ein Wohngebiet. Aufgrund dessen kommen im Gebiet keine Biotopstrukturen mit hoher Wertigkeit vor.

Die Festsetzung des Bebauungsplans behält die Biotopstrukturen eines Wohngebietes bei, weswegen es zu keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora/Fauna kommt.





Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt weitestgehend im Siedlungsgebiet östlich der Bahnlinie.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans geht der Gebietscharakter nicht verloren. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans entstehen demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

**6.1.3 Fazit**

Aufgrund der Lage sowie der bestehend Nutzung findet bei der Festsetzung des Bebauungsplans **kein erheblicher Eingriff** statt

**6.2 Artenschutz**

Eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse mit Untersuchung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

**7. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2018/2019 durchzuführen.

