

Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

Begründung zum Bebauungsplan
„Brühl III“ in Starzach-Wachendorf (Vorentwurf)



Stand: 14.09.2017

Planung:

Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH

Tübinger Straße 30
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 9671-0

HPC AG

Schütte 12 -16

72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 158-0

Begründung zum Bebauungsplan „Brühl III“ in Starzach-Wachendorf

1.0 Erfordernis der Planung

Mittlerweile sind in Wachendorf fast alle kommunalen Flächen verkauft, so dass die Ausweisung von kommunalen Bauflächen im Ortsteil Wachendorf voranzutreiben ist. Das Gebiet "Brühl III" ist in den Fokus einer möglichen Baulandentwicklung gerückt. Weil sich diese Fläche für eine sinnvolle innerörtliche Entwicklung für den Ortsteil Wachendorf anbietet.

Gerade im Hinblick auf die zeitnahe Bereitstellung von kommunalen Baugebietsflächen bzw. der Vermeidung von weiteren privaten Baulücken und der damit besseren Innenentwicklung, sowie im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen, die die Gemeindeverwaltung für den Ortsteil Wachendorf erhält, ist die Entwicklung des Baugebiets "Brühl III" notwendig.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Bereich aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der überwiegende Teil im südlichen Bereich muss durch eine Fortschreibung aufgenommen werden.

3.0 Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich erstreckt sich fast ausschließlich auf die Flurstücke 2952 (neu) und 2953 (neu) der Gemarkung Wachendorf. Es wird im nördlichen Bereich durch die Bebauung der Albstraße, im östlichen Bereich durch den Bahnweg und die Wohngebäude an der Brunnenstraße begrenzt. In südliche Richtung wird der Geltungsbereich durch einen bestehenden Wirtschaftsweg mit der Flurstücknummer 2950 (neu) begrenzt und in westlicher Richtung ebenfalls durch diesen bestehenden Wirtschaftsweg sowie Grundstücke an der Höfendorfer Straße.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, d.h. der Bereich stellt teilweise bebaute Ortslage im Sinne von § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

5.0 Erschließung

Bei der Erschließung wird beabsichtigt, so wenig Straßenfläche wie möglich herzustellen. Außerdem erfolgt ein Anschluss an bereits bestehende Straßen im westlichen Bereich an der Höfendorfer Straße und im östlichen Bereich an den Bahnweg.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei der Unzulässigkeit von Vorhaben werden ergänzt: Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Diese baulichen Anlagen sind bei der geringen Größe des Geltungsbereichs unangebracht.

6.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe, maximalen Firsthöhe je nach Dachform und über die Dachneigung definiert.

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 Gestaltung.

Die überbaubaren Flächen werden überall, wo dies sinnvoll und 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. 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 Parkplätze

Um dem Wohngebiet ein gewisses Maß an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung zu stellen sind auf dem zentralen Platz im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

11.0 Pflanzgebot und Pflanzhaltung

Das im Plan festgesetzte Pflanzgebot soll die städtebauliche Idee unterstützen und wird deshalb entlang der Blickachse vom Schloss in Richtung Landschaft, den Fußweg begleitend, festgesetzt.

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.

14.0 Dachaufbauten

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

Aufgestellt:

Starzach-Wachendorf, den 14.09.2017

Rottenburg, den 14.09.2017

Thomas Noé
Bürgermeister

Fabian Gauss
Gauss+Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH