

**Gemeinde Starzach  
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan „Großholzer Weg 3. Änderung“  
Ortsteil Wachendorf**

**Begründung - Vorentwurf**



Stand: 02.05.2019

# Begründung zum Bebauungsplan „Großholzer Weg 3. Änderung“ in Starzach-Wachendorf

## 1.0 Erfordernis der Planung

Derzeit sind in Starzacher Ortsteil Wachendorf alle kommunalen Flächen verkauft. Insgesamt gibt es in der Gesamtgemeinde Starzach nur noch einen kommunalen Bauplatz im Gebiet „Weinberge“ im Ortsteil Börstingen, der aufgrund der Hanglage jedoch schwer zu vermarkten ist. Die restlichen Baulücken/ Bauplätze befinden sich in Privateigentum. Im Geltungsbereich des „Großholzer Weg – 2. Änderung“ gibt es derzeit etwa 15 Baulücken. Um eine den heutigen Bedürfnissen angepasste Entwicklung und Nachverdichtung, vor allem im Sinne eines nachhaltigen Flächenverbrauchs zu realisieren, ist die Änderung des Bebauungsplans „Großholzer Weg 2. Änderung“ erforderlich. Auch im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen und Anträge auf Abweichungen und Befreiungen, die die Gemeindeverwaltung für den Bereich erhält, ist die Änderung des Bebauungsplans „Großholzer Weg 2. Änderung“ sinnvoll.

## 2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Art des Verfahrens

Der Geltungsbereich deckt den vollständigen Geltungsbereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans „Großholzer Weg 2. Änderung“ ab.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im sogenannten normalen Verfahren durchgeführt.

## 3.0 Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten des Ortskerns von Wachendorf und grenzt im Norden und Westen an die freie Landschaft. Der Geltungsbereich ist weitestgehend bebaut, jedoch befinden sich an einigen Stellen noch unbebaute Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,41 ha.

## 4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet existiert der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Großholzer Weg 2. Änderung“.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

## 5.0 Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen.

## 6.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## **7.0 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie Festsetzungen zu Traufhöhe, maximalen Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung und der Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Eine Beschränkung der maximalen Gebäude- und Traufhöhen und die Festsetzung zu Kniestöcken gewährleisten eine angemessene Integration in die städtebauliche Ordnung der bereits bestehenden Bebauung.

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 möglich ist, näher an den Straßenraum herangerückt, um einen möglichst flexiblen Bereich für die Überplanung des Grundstückes zu ermöglichen.

## **8.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Nebenanlagen sind nur bis zu einem umbauten Raum von 60 m<sup>3</sup> zulässig, da dieses Maß ausreichend dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dient um wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser, auch außerhalb der überbaubaren Fläche. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig, die zudem mindestens einen Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten muss. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sowohl eine funktionale Nutzung der Grundstücke erfolgen kann, diese sich aber in ihren baulichen Maßen deutlich der Wohnbebauung unterordnet.

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.

Garage und Stellplätze, auch überdachte Stellplätze, sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen für Garagen dürfen die Gebäude auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

## **9.0 Pflanzgebot und Pflanzhaltung.**

Im Gebiet gehen einige Bäume durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen verloren. Zum Ersatz wird pro Baugrundstück 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum festgesetzt.

## **10.0 Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **10.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt**

### **10.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

### **10.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Aufgrund des bereits stark bebauten Gebiets und den nur wenigen Flächen, die für eine Wohnbebauung ermöglicht werden, ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung in Wachendorf sowie insgesamt.

### **10.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **10.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Relevante Emissionen sind aufgrund der Lage des Plangebiets nicht zu erwarten. Das Gebiet ist an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### **10.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

### **10.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

### **10.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

### **10.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser).
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen.
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Die Wechselwirkungen innerhalb der neu überplanten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung und Versiegelung gestört. In den zukünftig als Grünflächen und Gärten genutzten Teilflächen werden sie aufgewertet.

## **11.0 Artenschutz**

Muss noch erstellt werden.

## **12.0 Festsetzungen hinsichtlich der Dachform**

Um den Bauherren einen möglichst hohen Spielraum im Hinblick auf Ihr Bauvorhaben ermöglichen zu können und um die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen sind verschiedene Dachformen zulässig. Diese sind der Systemskizze des zeichnerischen Teils zu entnehmen. Zulässig sind demnach Flachdächer, symmetrische Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer und Pultdächer an sich. Es gibt keine Festsetzung in Bezug auf die Dachneigung. Die Höhenbeschränkung der Gebäude richtet sich nach der Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe. Diese Angaben können ebenfalls der Systemskizze je nach Dachform entnommen werden.

Flachdächer sind zu begrünen um ein zusätzliches Rückhalten von anfallendem Niederschlagswasser zu erwirken, es sei denn, dass diese für die Gewinnung von regenerativen Energien genutzt werden.

## **13.0 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. Die Angaben zu den zulässigen Dachaufbauten sind in der Skizze im zeichnerischen Teil enthalten. Verschiedene Formen von Dachaufbauten sind zulässig, ebenso wie Querhäuser.

Aufgestellt:

Starzach, den xx.xx.2019

Rottenburg, den xx.xx.2019

Thomas Noé  
Bürgermeister

Fabian Gauss  
GAUSS  
Ingenieurtechnik GmbH