

## **Begründung**

zum Bebauungsplan "Hausgüterweg / Flst. Nr. 9454"  
im Planbereich 37 "Obertal"  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### **1 Angaben zum Plangebiet**

#### **1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 9456, 9457, 9458, 9461, 9463/1 und 9463/3 im Ortsteil Obertal und wird nördlich begrenzt durch Flurstück Nr. 9459 und 9463. Die östliche Abgrenzung erfolgt durch den Hausgüterweg, im Westen durch den Kernerweg. Der Geltungsbereich im Süden ist durch den Fußweg Flst. Nr. 9454 abgegrenzt.

#### **1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Im Geltungsbereich ist zur Zeit folgender Bebauungsplan rechtskräftig:

- Bebauungsplan Hausgüterweg im Planbereich 37 "Obertal"  
rechtsverbindlich seit 23.09.1995

### **2 Bebauungsplan**

#### **2.1 Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Wäldenbronn in Richtung Obertal. Der in unmittelbarer Nähe östlich des Gebietes fließende Hainbach prägt mit seinem bachbegleitenden Gehölz wesentlich den dortigen Talbereich.

Ein Bauantrag der Eigentümer der Flurstücke 9458, 9463/1 und 9463/3 ist Anlass, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im dargestellten Bereich zu prüfen und insbesondere die Frage der Bebaubarkeit der in diesem Plan vorgegebenen 3 Baufenster zu klären.

Der Vorschlag der Antragsteller nur 2 Baufenster zu bebauen scheint aus städtebaulicher Sicht vorteilhaft, da eine aufgelockerte weniger dichte Bebauung dem Gebietscharakter als Ortsrand besser entspricht. Da jedoch die Planung bezgl. Lage und Größe der Baukörper nicht den seitherigen Festsetzungen entspricht, ist

die Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich, um auf der neuen planungsrechtlichen Grundlage insbesondere

1. die Überbauung der Flurstücke 9458, 9463/1 und 9463/3
2. die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen

zu regeln.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hausgüterweg bleiben unberührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Änderung des Bebauungsplans Hausgüterweg kann deshalb nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

## **2.2 Städtebauliche Planung**

Die Konzeption sieht vor, auf eines der Baufenster zu verzichten und dabei die beiden verbleibenden Baufenster mit Doppelhäusern zu bebauen. In diesem Zusammenhang werden auch die im Westen angrenzenden Flurstücke 9456 und 9457 und das im Osten angrenzende Flurstück 9461 in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einbezogen und an die Festsetzungen angepasst. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Hausgüterweg festgesetzte Tiefgarage entfällt und wird durch landschaftsverträgliche Stellplätze und Garagen ersetzt (Erdüberdeckung, Begrünung). Die private Grünfläche Gartenland soll gärtnerisch so angelegt werden, dass sie sich in das Landschaftsbild nahtlos einfügt. Die Erschließung des noch zu bebauenden Grundstücks ist gesichert, da die Zufahrt unmittelbar vom Hausgüterweg aus möglich ist.

## **2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Änderungen betreffen hauptsächlich

1. Lage und Anzahl der Baufenster
2. Firsthöhen
3. Geschossigkeit

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht damit den Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als

Obergrenze. Dazu werden im wesentlichen die Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke übernommen. Damit sich die Neubebauung auch höhenmäßig nicht überproportional entwickelt, werden für die jeweiligen Baufenster maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Da das Dachgeschoss aufgrund der extremen Hanglage Vollgeschoss wird, wird die Festsetzung auf II erhöht, und entspricht damit den Festsetzungen für die angrenzenden Grundstücke.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke. Auf dem Baugrundstück sind die Baufenster zur Errichtung der Gebäude nach Lage und Größe so dimensioniert, dass sich die neue Bebauung auf dem Grundstück und in die Umgebung einfügt.

## **2.4 Örtliche Bauvorschriften**

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.

## **3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung des neuen Baugrundstücks erfolgt über die bestehende Straße. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

## **4 Wesentliche Auswirkungen**

Die Anzahl der zulässigen Wohngebäude wird von drei auf zwei reduziert. Insgesamt ergibt sich gegenüber der bisher gültigen Rechtsgrundlage (Bebauungsplan „Hausgüterweg“) eine Reduzierung des zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft.

## **5 Umweltprüfung, Umweltbericht**

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Hausgüterweg/Flst. Nr. 9454“ wird in Bezug auf die Intensität der baulichen Nutzung der bisher zulässige Eingriff in Natur und Landschaft reduziert (nur noch zwei statt bisher drei Wohngebäude). Ansonsten werden die wesentlichen Grundzüge der bisher für das Plangebiet geltenden Rechtsvorschriften nicht berührt. Eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da bei den festgesetzten Baumöglichkeiten die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1

UVP-G, 18.7.2 (20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche gemäß 19 Abs. 2 BauNVO) nicht erreicht wird. Das Plangebiet hat darüber hinaus keine Relevanz bezüglich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet).

Aus diesen Gründen sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich.