



**Stadt Geislingen
Zollernalbkreis**

**Bebauungsplan
„Warte II 3. Änderung“**

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Geislingen**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 10.04.2019

Entwurf



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	3
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.	Lage im Siedlungsgefüge	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	5
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	8
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung	8
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung	8
V.	Städtebauliche Konzeption	9
1.	Bauliche Konzeption	9
2.	Verkehrliche Erschließung	9
3.	Grün- und Freiraumstruktur	10
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser	10
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	11
1.	Umweltbelange und Umweltbericht	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	14
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.	Art der Nutzung	15
2.	Zulässige Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse und Grundfläche	15
3.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise	15
4.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	15
5.	Verkehrsflächen	15
6.	Versorgungsflächen	15
7.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
IX.	Örtliche Bauvorschriften	16
1.	Dachgestaltung	16
2.	Fassaden und Dachgestaltung	16
3.	Werbeanlagen	16
4.	Gestaltung unbebauter Flächen	16
5.	Gestaltung von Stellplätzen	16
6.	Einfriedungen	16
7.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen	17
X.	Anlagen	17

I. Planerfordernis

Die Stadt Geislingen gehört zum Verdichtungsbereich im ländlichen Raum Albstadt / Balingen / Hechingen, liegt an der regionalen Entwicklungsachse Balingen-Rosenfeld(-Oberndorf) und stellt eine wichtige Verkehrsverbindung vom Raum Albstadt/Balingen zur Autobahn A81 dar.

Der Verdichtungsbereich im ländlichen Raum ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch eine geordnete Siedlungsentwicklung mit dem Ziel unbebaute Grundstücke im Innenbereich durch planerische Änderungen zeitnah bebauen zu können. Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten konzentriert werden.

In Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung im Bereich der Uhlandstraße möchte die Stadt Geislingen den Eigentümern des Flurstücks 1123/6 den Bau eines Einfamilienhauses auf dem genannten Flurstück ermöglichen. Die vorhandene Infrastruktur in der Uhlandstraße kann mit genutzt werden. In dem bereits bestehende Bebauungsplan „Warte II“ wurden auf diesem Grundstück Garagenstellplätze geplant. Das Grundstück ist jedoch aktuell immer noch unbebaut, eine Nachfrage nach entsprechenden Garagenstellplätzen besteht derzeit nicht. Die Stadt Geislingen möchte deshalb das Bauvorhaben unterstützen und die freie Fläche als weiteren Bauplatz ausweisen.

Dadurch trägt auch die Gemeinde dem allgemeinen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Die freie unbebaute Landschaft wird nachhaltig geschont, der Innenbereich wird durch Wiedernutzbarmachung für Wohnen gestärkt. Mit diesem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der o.g. Nachhaltigkeit erreicht werden.

Unter Anwendung des § 13a BauGB kann die Stadt im beschleunigten Verfahren das Gebiet sehr zügig überplanen. Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Warte II 3. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet im Osten von Geislingen. Östlich und südlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von der „Umlandstraße“ umgrenzt (s. Abb. II-1).



Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 482 m² beinhaltet das Flurstück 1123/6.

Es grenzt außerdem unmittelbar an folgende Grundstücke an:

Im Norden:	1123/5 (Umlandstraße)					
Im Osten:	1123/3					
Im Süden:	1132/1					
Im Westen:	1123/5 (Umlandstraße)					

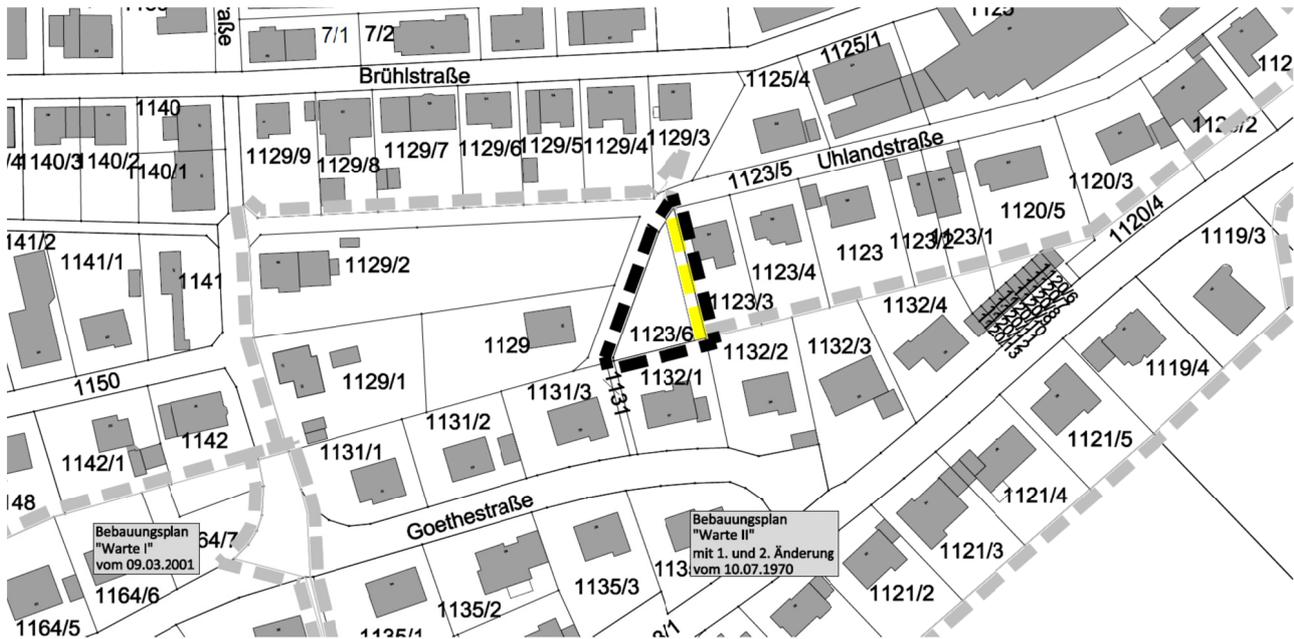


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Warte II 3. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Bestehende Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Warte II“ vom 22.07.1969 mit 1. und 2. Änderung
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen.
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen.
Oberflächengewässer	Nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht betroffen.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen.



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

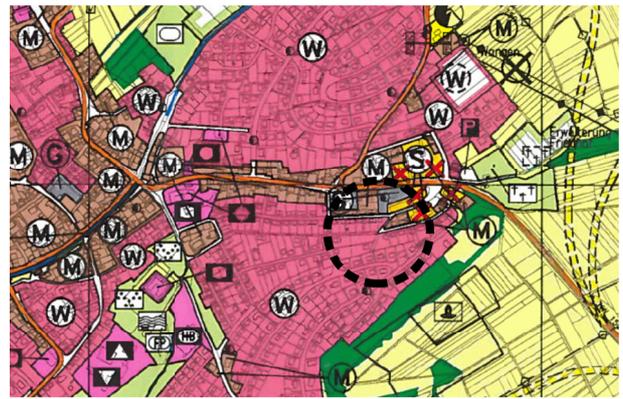


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb von 2013 (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Stadt Geislingen wird die Fläche des Plangebiets als Fläche für Wohnen dargestellt.

Widersprüche von der Planung zur übergeordneten Planungen bestehen daher nicht.



Abbildung III-3: LUBW Karten - Schutzgebiete
vom 27.02.2019

Auch Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht auffindbar.

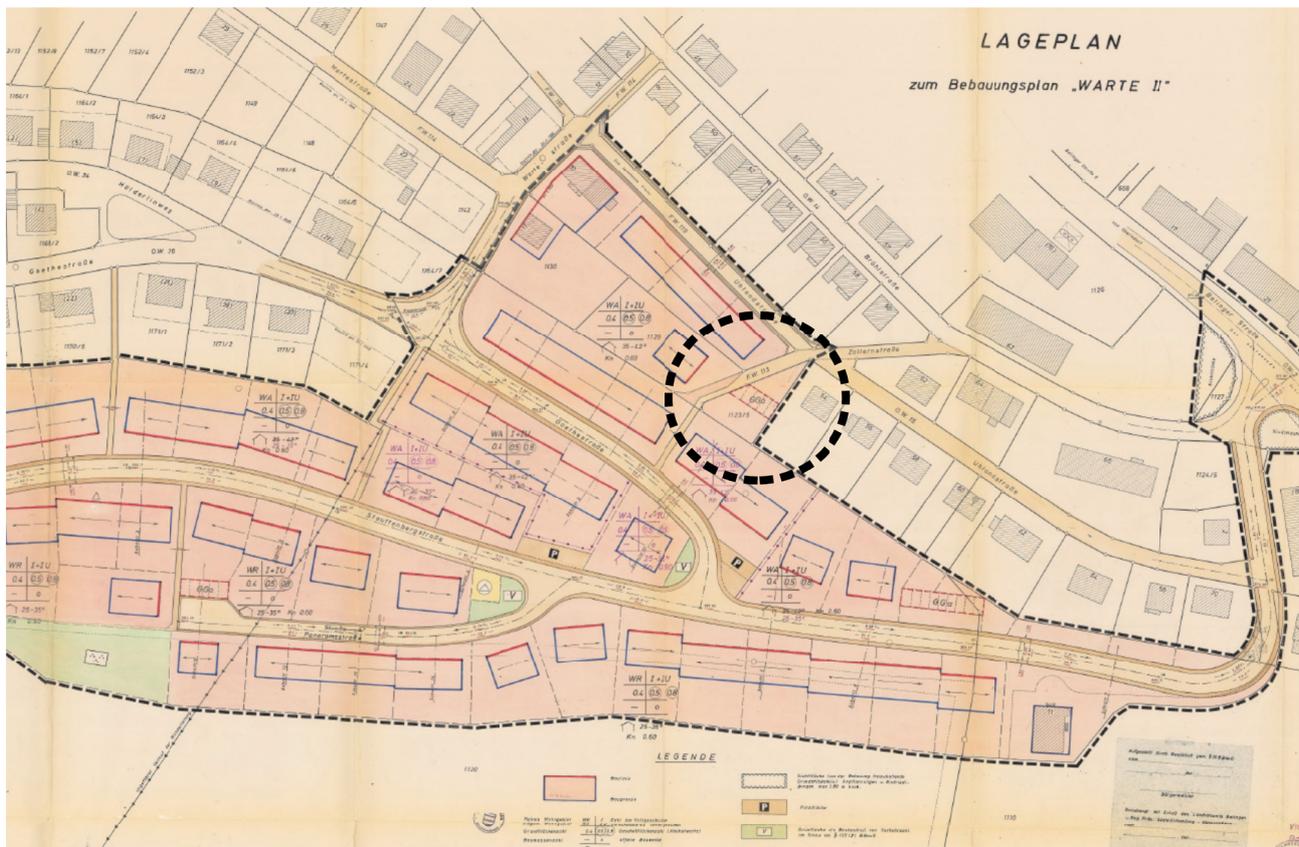


Abb. III-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Warte II“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Warte II“ mit 1. und 2. Änderung wird mit dem Bebauungsplan überplant. Hierfür werden die bestehenden Festsetzungen für diesen Bereich aufgehoben.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- Private Grünfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- bestehende Wohnbaufläche

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Warte II 3. Änderung“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Einfamilienhauses auf Flurstück Nr. 1123/6 geschaffen werden.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Haustypen	Einzel- und Doppelhäuser
Bauweise	offen
Durchschnittliche GRZ	0,4
Durchschnittliche Gebäudelänge	Weniger als 50 m

V. Städtebauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Auf dem Grundstück mit Flurstücknummer 1123/6 soll ein Einfamilienhaus mit rund 10 x 10 m Grundfläche errichtet werden. Das Baugrundstück ist durch die bestehende „Umlandstraße“, in welche sich ein Mischwasserkanal befindet, erschlossen und entwässerbar. Im Bebauungsplan „Warte II“ wurden auf dieser Grünfläche ursprünglich Stellplätze für Garagen vorgesehen. Da keine Nachfrage nach entsprechenden Garagenstellplätzen besteht, soll diese Fläche mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes für Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die bereits bestehende „Umlandstraße“. Diese verläuft nördlich des Plangebiets.

2.2. Fuß- und Radwegeerschließung

Das Ende der „Uhlandstraße“ wird als 2,00 m breiter Fußweg in Richtung Süden fortgeführt. Er verläuft entlang des Plangebiets und endet am Gehweg der „Göthestraße“ im Süden. Die Fußwegeerschließung wird aufrecht erhalten.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der jeweiligen Privatgrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen um somit dem Charakter eines Wohngebiets gerecht zu werden. Zudem ist auf dem Grundstück ein Hausbaum zu pflanzen.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung erfolgt wie bisher über den bestehenden Mischwasserkanal in der „Uhlandstraße“. Er beginnt westlich des Baugrundstücks, weshalb an ihn direkt angeschlossen werden kann.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Gesamtgröße 482 m ² ; davon: - private Grünfläche: 482 m ²	<i>Künftige Überbauung durch Wohnbebauung (GRZ 0,4 = 192,8 m²)</i>	unterliegt der Abwägung i.S. von § 13a BauGB
Biologische Vielfalt - Biotope	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Biotope vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
Biologische Vielfalt - Biotopverbund	Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Biotopverbund vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
Biologische Vielfalt - Tiere und Pflanzen	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird.	<i>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen im Winterhalbjahr) kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.</i>	Nicht erheblich
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) handelt es sich in der Ortslage von Geislingen, und damit auch bei dem Plangebiet, um weitestgehend anthropogen überprägte Böden. Außerhalb der Ortslage stehen naturnahen Böden (Pararendzina, Pelosol-Pararendzina) an, die in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen eine mittlere (2,33) Wertigkeit besitzen.	<i>Überbauung und Versiegelung von geringwertigen und bereits anthropogen überformten Böden in einem Umfang von rund 0,4 ha (abzüglich der bereits auf der Grundlage rechtskräftiger BBP's möglichen Bebauung und bestehender versiegelter Flächen). Im Bereich der durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchten Flächen wird der Oberboden vor Baubeginn abgetragen, gesichert und anschließend zur Verbesserung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wieder aufgebracht.</i>	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Oberflächen-gewässer	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
Grundwasser	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiet sind nicht betroffen.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
Klima und Luft	Kaltluftabflüsse (Frischlufschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. unterliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken, gehen von dem Gebiet nicht aus. Lufthygienisch ist das Gebiet weitgehend unbelastet.	<i>Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch die geplante Neubebauung mit 1 Einzelgebäuden nicht.</i>	Nicht erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
Landschaftsbild/ Ortsbild	Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Wohngebiet. Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		Keine
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.		Nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Einzelhausbebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		Keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen keine zusätzlichen Risiken.		Keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich um die Umnutzung einer privaten Grünfläche, für die entsprechender Bedarf vom Grundstückseigentümer besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.		Keine Auswirkungen
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		Keine Auswirkungen
Wechselwirkung	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		Keine Auswirkungen

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahme ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind Rodungen auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermause zu beschränken. Zulässig ist demnach die Zeit nach dem 31. Oktober und vor dem 1. März.

Sollte eine Rodung außerhalb der in diesem Gutachten empfohlenen Zeit erfolgen, muss unmittelbar davor eine erneute Kontrolle auf Nutzung durch Brutvögel oder Fledermäuse stattfinden.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht dem bestehenden Bebauungsplan „Warte II“. Dem Nutzungskatalog der BauNVO wird weitestgehende gefolgt. Lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auf Grund der Lage im bestehenden Wohngebiet ausgeschlossen.

2. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse und Grundfläche

2.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe ist den Festsetzungen auf den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Damit wird sicher gestellt, dass das geplante Bauvorhaben realisiert werden kann.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan auf Grund des Bauvorhabens von einem auf zwei Vollgeschosse hoch gesetzt.

2.3. Zulässige Grundfläche

Als zulässige Grundflächenzahl wird die in der BauNVO vorgeschriebene Obergrenze von 0,4 für Wohngebiete festgesetzt. Dadurch wird eine optimale Nutzung der Fläche gewährleistet. Außerdem entspricht sie dem bestehenden Bebauungsplan „Warte II“.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den Straßenverkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen.

Auch die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung. Auf Grund der städtebaulich maßgebenden Struktur werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Um dem Bauherrn ausreichend Flexibilität gewährleisten zu können, werden Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

5. Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewähren, sind die Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

6. Versorgungsflächen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Leitungen unterirdisch zu führen sind.

7. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Da es sich bei dem hier überplanten Bereich städtebaulich um ein Teilquartier handelt, werden die im Bebauungsplan „Warte II 2. Änderung“ festgesetzten Dachformen übernommen und weitergeführt. Damit wird die gestalterische Einbindung des Plangebietes sichergestellt. Daher sind im Plangebiet ausschließlich „Sattel-, Pult- und Flachdächer“ mit einer Neigung zwischen 0° und 35° zulässig.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

3. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter. Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Windkraftanlagen und frei stehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht zulässig sind.

5. Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

6. Einfriedungen

Für eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 25.03.2019

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 25.03.19 für die Sitzung am 10.04.19

Bearbeiter:

Jana Walter / Laura Digiser



Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Geislingen, den

.....

Oliver Schmid (Bürgermeister)