

# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN "MARCHSTRASSE"

## 1 Verfahren

Der am 7. Mai 1971 genehmigte Bebauungsplan "Kuhgasse" soll durch den vorliegenden Bebauungsplan "Marchstraße" ersetzt werden und damit außer Kraft treten.

Der Bebauungsplan "Marchstraße" umfaßt weitgehend das Gebiet des alten Bebauungsplanes "Kuhgasse", jedoch wird der Geltungsbereich am nördlichen Rand korrigiert. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung bemüht, die unbebauten Bereiche nordöstlich der Marchstraße zu überplanen, um Bauland für einheimische Bauwillige bereitstellen zu können. Diese Grundstücke mußten jedoch nach Abschluß der Vorplanung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden, da seitens der Eigentümer keine Mitwirkungsbereitschaft beim Vollzug des Bebauungsplanes zu erwarten war.

## 2 Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes, Erschließung

Die Analyse des alten Bebauungsplanes "Kuhgasse" hat gezeigt, daß dessen inhaltliche Festsetzungen sich auf wenige Vorschriften beschränken, die insgesamt keine zeitgemäße städtebauliche Ordnung mehr gewährleisten.

Insbesondere wird durch eine pauschale Ausweisung der überbaubaren Flächen (durchlaufende Baugrenzen mit lediglich 6,0 m Abstand zur Verkehrsfläche) die Lage und Begrenzung der Gebäudekörper kaum vorhersehbar und so im Sinne einer geordneten Entwicklung unbrauchbar. Weiterhin fehlt eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude, so daß eine den örtlichen Verhältnissen völlig unangemessene bauliche Verdichtung nicht ausgeschlossen werden kann, was städtebaulich nicht zu vertreten wäre.

Daher ist ein wichtiges Planungsziel des Bebauungsplanes die Begrenzung der Wohndichte auf den in überwiegenden Teilen mittlerweile entstandenen Dichtegrad. Weitere Verdichtungen würden sich negativ auf den Bestand auswirken und zu einer höheren Belastung in sozialer und städtebaulicher Hinsicht führen.

Die alten Bauvorschriften zwangen dazu, eine zweigeschossige Bebauung in bestimmten Bereichen einzuhalten, was zu einer gewissen Monotonie in der Abfolge der Baukörper geführt hat. Die Bandbreite der bisher festgesetzten Dachneigungen erschwerten unnötigerweise einen Dachausbau.

Das Baugebiet ist verkehrstechnisch und versorgungstechnisch voll erschlossen. Die noch unbebauten Grundstücke können hinsichtlich der Stromversorgung über das Freileitungsnetz oder, soweit technisch sinnvoll, über Erdkabel versorgt werden. In Teilbereichen ist eine Erdgasversorgung vorhanden und kann nach Bedarf entsprechend erweitert werden.

**3 Begründung der Bebauungsvorschriften**  
**3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
**3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das **"Mischgebiet"** nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entspricht den Festsetzungen des **Flächennutzungsplanes**, der das Gebiet als gemischte Baufläche darstellt. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut und beherbergt mehrere Wohngebäude sowie einen Dachdeckerbetrieb, dessen Bestand gesichert werden soll.

Im **"Mischgebiet"** sollen die in den Bebauungsvorschriften aufgeführten Nutzungen zulässig sein, wobei Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind, da derartige Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringen können.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der weiteren Bebauungsvorschriften allgemein zulässig sein.

**3.1.2 Bauweise**

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der weitgehenden Festschreibung des Bestandes und soll die Entstehung zusätzlicher Gebäude und damit zusätzlicher Wohneinheiten verhindern. Einzel- und Doppelhäuser sind nur im südwestlichen Teil zulässig, im übrigen Gebiet lediglich Einzelhäuser.

**3.1.3 Wohneinheiten je Gebäude**

Die im zeichnerischen Teil angegebene Höchstzahl der Wohneinheiten je Gebäude darf nicht überschritten werden. Die Festsetzung dient der Begrenzung der Wohndichte auf den in weiten Teilen bisher erreichten Ausnutzungsgrad und wird in Verbindung mit der Festsetzung der Bauweise wirksam.

So soll in den entsprechenden Nutzungsbereichen in einem Baufenster jeweils nur ein Gebäude mit 3 bzw. 6 Wohneinheiten zulässig sein. Die Errichtung von zwei (bei Festsetzung "nur Einzelhäuser", "E") bzw. drei oder mehr Gebäuden (bei Festsetzung "nur Einzel- oder Doppelhäuser", "E D") in einem Baufenster soll ausgeschlossen werden.

Da die Anzahl der Wohneinheiten bisher nicht bei allen Grundstücken vollständig ausgenutzt wurde, lassen diese Festsetzungen noch in mehreren Fällen einen Entfaltungsspielraum für die Grundstückseigentümer zu.

Der besondere städtebauliche Grund für die Beschränkung der Wohneinheit ist die These, daß eine weitere Verdichtung die vorhandene Struktur des Wohngebietes gefährden würde, u.a. durch die Steigerung des Verkehrs, die Umnutzung der vorhandenen begrünten Freiflächen in Stellplätze und Garagen, die größere Fluktuation bei kleinen Wohnungen und damit der Verlust von gewachsenen Sozialstrukturen, oder eine ökologische Verschlechterung durch den höheren Versiegelungsgrad.

Es werden zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche vorgesehen, die sich am Grad der bisher realisierten Wohnungsdichte und den vorhandenen Grundstücksgrößen orientieren:

- max. 3 Wohneinheiten/Gebäude im Nordwesten,
- max. 6 Wohneinheiten/Gebäude im Süd-Osten, wo noch zwei unbebaute Grundstücke vorhanden sind, die hinsichtlich des Verdichtungsgrades eine bauliche Einheit mit dem Eckgrundstück Lgb.-Nr. 151/1 bilden sollen.

### **3.1.4 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1.4.1 Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich auf maximal II festgesetzt. Von einer zwingenden Festsetzung der Vollgeschosse wird abgesehen, um eine städtebaulich erwünschte Auflockerung zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt, wobei die Werte gegenüber dem alten Plan etwas niedriger angesetzt werden, um eine bessere Durchgrünung, eine Erhaltung der Freiflächen und einen geringeren Versiegelungsgrad sicherzustellen.

### **3.1.4.2 Höhenbegrenzungen**

#### **3.1.4.2.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe**

Die Begrenzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe soll bewirken, daß die Gebäude nicht zu hoch aus dem Gelände herausragen, was nachfolgend oft auch mit der Errichtung von unerwünschten Böschungen verbunden ist.

#### **3.1.4.2.2 Traufhöhe und 4.1.4.2.3 Gebäudehöhe**

Die Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhe dient ebenfalls dazu, die städtebauliche Prägung des Gebietes zu erhalten und stark überhöhte Gebäudekörper zu vermeiden.

#### **3.1.3.3.4 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sollen neben § 31 (2) BauGB zulässig sein, wenn die Abweichung dem Baubestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes entspricht. Dies ist vom Bauherren im Einzelfall nachzuweisen.

### **3.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.1.5.1 Baugrenzen**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen sollen eine maßvolle Erweiterung bestehender Gebäude, einen gewissen Spielraum für Grundrißvergrößerungen und so eine Verbesserung der Wohnqualität ermöglichen, wobei eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht beabsichtigt ist.

Bei den noch unbebauten Grundstücken südlich der Marchstraße wurden die Baufenster dem Verlauf vorhandenen Grundstücksgrenzen angepaßt, wobei die Erhaltung eines Grünstreifens mit Baumbestand an der Marchstraße die Abrückung der Gebäude erforderlich macht.

#### **3.1.5.2 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der privaten Grünflächen zulässig sein, wobei sich die Zulässigkeit nach der LBO richtet.

### **3.1.6 Private Grünflächen**

Durch die Ausweisung privater Grünflächen soll sichergestellt werden, daß hier keine Versiegelung stattfindet und für das Ortsbild wertvolle Freiflächen erhalten bleiben.

### **3.1.7 Pflanzgebote/Pflanzbindungen**

Obwohl das Gebiet fast vollständig bebaut ist, soll dennoch bei neuen Wohngebäuden zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung und als Ersatz für wegfallende Bäume neue Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die Wahl der einheimischen Obstbäume kann dabei den Eigentümern überlassen bleiben.

Die durch Pflanzbindungen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen.

### **3.1.8 Firstrichtungen**

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Hauptfirstrichtungen darf maximal 5° abgewichen werden. Untergeordnete Dachteile (z.B. Giebelgaube, Wiederkehr, Nebengebäude) mit anderer Firstrichtung sollen zulässig sein, sofern die Hauptfirstrichtung deutlich erkennbar bleibt.

## **3.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.2.1 Außenwände**

Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder mit Holz auszuführen, was der ortstypischen Außenwandgestaltung entspricht. Untergeordnete Fassadenteile aus Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sollen zulässig sein, nicht jedoch Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall, da es sich hierbei um untypische Materialien handelt. Die Verkleidung von Gauben mit Blechen ist hingegen zulässig, da es um den Dachbereich handelt.

### **3.2.2 Dachformen und Dachflächen**

#### **3.2.2.1 Dachformen**

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform Sattel- oder Walmdächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig.

Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude und Garagen müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen, können aber auch deutlich steiler sein.

Die Bemessung der Dachüberstände bezieht sich auf Mindestmaße, die nicht unterschritten werden dürfen. Gemessen wird der waagrechte Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Dachsparren bzw. Ziegel.

#### **3.2.2.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nicht oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich zu verwenden, um eine ortsbildtypische Dachlandschaft zu erhalten.

#### **3.2.2.3 Dachgauben**

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt  $\frac{1}{2}$  der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller auf dem Dach angebrachten Gauben.

Der Abstand der Gaube von den Giebelseiten muß mindestens **1,50 m** betragen, um die Dachfläche an den Giebelseiten nicht zu stark zu unterbrechen.

Der Gaubenansatz muß mindestens 1 Ziegelreihe unterhalb des Firstes beginnen, um das Satteldach deutlich als Grundform erkennen zu können.

Gauben müssen grundsätzlich geneigte Dächer aufweisen, wobei 20° ein Mindestmaß darstellt. Es wird davon ausgegangen, daß i. d. R. steilere Gaubendächer, insbesondere bei Giebelgauben, vorgesehen werden.

#### **3.2.2.4 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig, da die ortstypische Gestaltung der Dachflächen erhalten bzw. wieder hergestellt werden soll.

### 3.2.3 Stellplätze und Garagen

Auf die Anwendung der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde wird hingewiesen.

## 4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan soll die vorhandenen Verkehrsflächen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses darstellen und sichern.

Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant. Über die Gestaltung der Flächen innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege, Parkstreifen, Verkehrsgrün usw.) soll in diesem Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen werden. Ebenso soll eine mögliche Umgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen zu einem späteren Zeitpunkt von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt bleiben.

## 5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan stellt gegenüber dem bisherigen Plan "Kuhgasse" eine Verbesserung hinsichtlich der ökologischen Belange dar, da die überbaubaren Flächen eingeschränkt und somit der Grad der möglichen Bodenversiegelung verringert wird.

Für die wenigen Neubaumöglichkeiten werden je neues Gebäude die Pflanzung von 3 einheimischen Obstbäumen gefordert. Für die markanten bestehenden Nußbäume an der Marchstraße werden Pflanzenerhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Insgesamt sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß **§ 8a Bundesnaturschutzgesetz** und **§ 1a Baugesetzbuch** daher nicht erforderlich.

Ebenso wird aus o.g. Gründen auf die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplanes** verzichtet.

Der **Landschaftsplan** enthält keine spezifischen Aussagen zum Planungsgebiet, da es sich um eine vorhandene Siedlungsfläche handelt.



6 **Kosten**

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, sodaß der Gemeinde Bötzingen dadurch keine neuen Kosten entstehen.

Bötzingen, den 21.09.1999

*Konstanzer*

.....

(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)



**Ausgefertigt:**

Bötzingen, den 28. Sep. 1999

*Konstanzer*

.....

(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)

