

# Landkreis Reutlingen

## Gemeinde Grabenstetten



# Bebauungsplan

## „Unterm Dorf “

# Begründung

Stand 10.05.2022

Hans Sigel GmbH  
Gesellschaft für Kommunalentwicklung  
Limburgstr. 5  
72587 Römerstein

Architektenpartnerschaft  
Keinath und Dr. Dietl  
Oberstdorfer Str. 20  
70327 Stuttgart

## **Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Unterm Dorf“**

### **1. Anlass, Zweck und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Grabenstetten hat am 13.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung „**Unterm Dorf** “ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB unter Zusammenführung der bestehenden Bebauungsplänen „Unterm Dorf I“ und „Neue Wiesen“ neu aufzustellen.

Diese Überlegung zur Zusammenführung der beiden Bebauungspläne zu einem neuen einheitlichen Bebauungsplan entstanden im Rahmen einer getrennten Änderung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange der seitherigen Bebauungspläne „Unterm Dorf I“ und „Neue Wiesen“.

Die im Rahmen der Anhörung für beide Bebauungspläne erfolgten Anregungen und Bedenken wurden, nachdem die beiden Änderungsverfahren gestoppt wurden, nun sowohl in den Lageplan als auch in den Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet.

Die beiden seitherigen Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Unterm Dorf“ förmlich außer Kraft gesetzt.

Im Rahmen der Vorbereitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde geprüft, ob die im § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB benannten materiellen Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind.

Da sich aus den jeweiligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Änderungsbebauungspläne keine Veränderungen der zulässigen Grundflächen ergeben, hat die Prüfung gezeigt, dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB gegeben sind.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Der Gemeinderat möchte mit dieser Bebauungsplanänderung in erster Linie erreichen, dass eine maßvolle Nachverdichtung, die der ländlichen Struktur der Gemeinde noch entspricht, ermöglicht wird. Zudem sollen die baurechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften in der Gemeinde weitgehend vereinheitlicht und nach Möglichkeit auch vereinfacht werden.

### **2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen**

Das zu ändernde Plangebiet liegt im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstetten vom 23.02.2007. Nachdem der Bebauungsplan im FNP komplett als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, wird -rein formal- dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S.1 BauGB nicht Rechnung getragen.

Der FNP muss deshalb zwar nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **3. Geltungsbereich**

Das Plangebiet entspricht in seinem Umfang im Wesentlichen den seitherigen Bebauungsplangebieten „Unter dem Dorf “ und „Neue Wiesen“ und ergibt sich aus dem Lageplan der Planungsgemeinschaft HS-GmbH u. Urba

Architektenpartnerschaft vom 13.07.2021/10.05.2022 im Maßstab 1:500 des Entwurfs des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Unterm Dorf“.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Das vorhandene städtebauliche Konzept dient auch dieser Bebauungsplanänderung als Grundlage. Dabei geht man auch zukünftig davon aus, dass durch Pflege, Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen charakteristischen Ortsbildes unter Einfügung angepasster Neubauten die vorhandene Bebauung in ihrem Grundcharakter erhalten bleibt.

Die Baukörper sollen mit einem geneigten Satteldach mit roter bis brauner Ziegel- oder Dachsteindeckung mit einer Dachneigung von mindestens 28° (siehe Planeinschrieb) errichtet werden.

Die Baufenster bleiben im Wesentlichen gleich und werden nur durch Baugrenzen definiert.

Allerdings werden die Baufenster teilweise vergrößert in dem vor allem dort wo möglich und städtebaulich sinnvoll die rückwärtigen Baugrenzen entfallen.

Auf Baulinien wird vollständig verzichtet und eine Festlegung der Firstrichtung entfällt. Damit soll dem Bauherrn mehr Spielraum bei seiner Planung gegeben und die Verdichtungsmöglichkeit verbessert werden.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird mit WA neu definiert. Die Bauweise wird durch die Änderung nicht berührt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Trauf- und der Firsthöhe sowie der Beschränkung der Dachneigung neu bestimmt. Auf die Angabe einer GFZ wird verzichtet und die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

#### **6. Erschließung und Parkierung**

Die vorhandenen Verkehrsflächen sollen auch zukünftig das Grundgerüst der Erschließung bilden. Die Zahl der erforderlichen privaten Stellplätze wird der heutigen Fahrzeugdichte angepasst und auf 1 Stellplatz je 50 qm Wohnfläche festgelegt.

#### **7. Technische Infrastruktur**

Die Abwasserbeseitigungsanlagen, die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sind bereits in ausreichendem Maß vorhanden und werden im Rahmen von Baumaßnahmen lediglich dort, wo akuter Bedarf besteht, erneuert und instandgesetzt.

#### **8. Eingriffe in Natur, Landschaft, Umwelt u. Artenschutz**

Nachdem es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung handelt, ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und ein Umweltbericht nicht notwendig. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **9. Lärmeinwirkungen**

Durch die Änderung ergeben sich keine neuen Lärmeinwirkungen durch Störquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind aus diesem Grunde für das Plangebiet nicht erforderlich. (Siehe Lärmgutachten des Ing.-Büro Kurz u. Müller für Bauphysik)

Die Gemeinde ist sich dennoch bewusst, dass sich aus der grundsätzlich möglichen Konfliktsituation in der Zukunft Beschwerdesituationen ergeben können. Jedoch aufgrund der bei der gutachterlichen Ermittlung und Bewertung der Sachlage im Beschwerdefall, wegen der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet (überwiegende Wohnnutzung), auch bisher schon eine Beurteilung gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm (Gemengelage) hätte erfolgen müssen. Deshalb sieht die Gemeinde keinen aktuellen Grund an den bestehenden Planungen etwas zu ändern.

## **10. Geruchsimmissionen**

Die Überprüfung möglicher Geruchsimmissionen hat gezeigt, dass mit solchen im Plangebiet nicht gerechnet werden muss.

So haben die gutachterlichen Untersuchungen im Rahmen des westlich gelegenen benachbarten Bebauungsplanes „Westlich der Gartenstraße“ gezeigt, dass die dortigen Werte so niedrig liegen, dass eine Gefahr der Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes „Unterm Dorf“ nicht besteht.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

Auf der Grundlage des § 74 Landesbauordnung werden im Sinne der Ortsgestaltung insbesondere Regelungen zur Dachform und Dachgestaltung, den Fassaden, den Werbeanlagen und der Gestaltung der unbebauten und bebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Eine Vereinheitlichung dieser Festsetzungen ist aus baugestalterischen Gründen im Sinne einer Erhaltung des vorhandenen, gewachsenen und charakteristischen Ortsbildes und der Einfügung von zukünftigen Maßnahmen in diesen Bestandsbereichen sinnvoll.

Aufgestellt:  
Römerstein, den 28.05.2021/10.05.2022  
gez. Deh  
Bürgermeister