



In den vergangenen ca. 23 Jahren wurden zwei Baugrundstücke bebaut. Die Erschließung wurde entsprechend der Nachfrage deshalb nur in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes hergestellt. Aufgrund der sehr geringen Nachfrage der vergangenen Jahre ist davon auszugehen, dass die noch innerhalb des Bebauungsplangebietes „Unterwilflingen IV“ enthaltenen 22 freien Baugrundstücke auch bei längerfristiger Betrachtung nicht veräußert oder bebaut werden. Das Angebot in Unterwilflingen übersteigt die tatsächliche Nachfrage bei weitem.

Die Gemeinde Unterschneidheim hat sich deshalb im Rahmen einer verantwortungsvollen Baulandpolitik sowie unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Boden- und Naturschutzes dazu entschlossen, das Plangebiet wesentlich zu reduzieren, so dass statt der freien 22 Baugrundstücke „nur“ noch 14 Bauplätze im reduzierten Bebauungsplangebiet enthalten sind. Auch diese Anzahl an Bauplätzen wird die Nachfrage an Einzel- und Doppelhausgrundstücke für die nächsten Jahre und Jahrzehnte in Unterwilflingen angemessen abdecken.

Außerdem werden in der Gesamtgemeinde Unterschneidheim in den vergangenen Jahren in zunehmendem Maße von den privaten Bauherren Gebäude- und Dachformen für Einfamilien- und Doppelhäuser gewählt, die vom klassischen Satteldach abweichen. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes soll deshalb neben der Reduzierung der bebaubaren Fläche bzw. der Baugrundstücke auch die Anpassung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Hinblick auf die aktuellen Ansprüche an eine moderne Gebäudearchitektur und an eine energieeffiziente Bauweise erfolgen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und die Grundzüge der Planung nicht wesentlich geändert werden, wird für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens das „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB gewählt. Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **2. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Unterwilflingen IV – 1. Änderung“ liegt vollständig innerhalb bzw. ist deckungsgleich mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterwilflingen IV“. Auf die Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes wird verwiesen.

### 3. KURZBESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

#### a) Bebaubare Fläche

Die bebaubare Fläche und die Anzahl der Baugrundstücke werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wesentlich reduziert. Insgesamt wird eine ca. 0,80 ha große, bislang zur Bebauung vorgesehene Fläche, in vorliegenden Bebauungsplan „Unterwilflingen IV – 1. Änderung“ als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und somit von der Bebauung freigehalten. Die Anzahl der Baugrundstücke wird um ca. ein Drittel von 22 auf 14 Bauplätze verringert. Der Eingriff in Natur, Boden und Landschaft wird durch die Verkleinerung der bebaubaren Fläche wesentlich reduziert.

Die Gemeinde Unterschneidheim wird die Reduzierung der Baufläche im Flächennutzungsplan fortschreiben und sich an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes, bei dem die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken tatsächlich vorhanden ist, die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche in adäquater Größenordnung als Kompensation vorbehalten.

#### b) Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden folgende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen geändert:

- Die Geschossflächenzahl wird von 0,8 auf 0,6 reduziert, wie dies derzeit im gesamten Gemeindegebiet üblich ist
- Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzungen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe unter Berücksichtigung der geplanten Straßenhöhe sowie des anstehenden Geländes und der Nachbarbebauung verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Gleichzeitig wird Gebäudehöhe in Abhängigkeit der gewählten Dachform und der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe verbindlich definiert. Damit wird bereits in der Bauleitplanung die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude definiert. Für die Bauherren entsteht eine zusätzliche Planungssicherheit, was die Höhe der jeweiligen Nachbarbebauung betrifft.
- Um eine moderne, zeitgemäße Bauweise nicht nur in der Form, sondern auch im Hinblick auf eine Optimierung der solarenergetischen Nutzung zu erreichen, werden im Bereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung neben reinen Satteldächern auch Walm-, Pult-, Zelt- und Flachdächer zugelassen. Diese Dachformen ermöglichen bei entsprechender Gebäudestellung eine große

sonnenbeschienene Südseite und eine kalte, geschlossene Nordseite. Damit werden die Voraussetzungen für die Errichtung kompakter Baukörper geschaffen, die ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäude-Hüllfläche und Gebäude-Volumen aufweisen. Einem Hauptanliegen des Passivhausbaues – der Verringerung der Transmissionsverluste – wird damit Rechnung getragen.

- Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstichtung) wird – im Hinblick auf die variable Dachform - nicht festgesetzt. Die städtebaulichen Belange ordnen sich den Anforderungen einer energie- und ressourcensparenden Bauweise unter.
- Als Randeingrünung im Süden und Osten des Plangebietes werden private Grünflächen am Rand der jeweiligen Baugrundstücke vorgesehen. Durch die Randeingrünung wird das Plangebiet harmonisch zur freien Landschaft abgegrenzt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die unterschiedlichen Dachformen sind nur marginal zu erwarten. Die Belange der energiesparenden Bauweise und der zeitgemäßen Gebäudearchitektur werden gegenüber den geringfügigen Änderungen des Landschaftsbildes als höherrangig eingestuft.
- Der im Plan von 1993 enthaltene Fußweg am östlichen Rand des Plangebietes entfällt ersatzlos.
- Art, Größe und Umfang von Dachaufbauten (z.B. Gauben), werden nicht mehr reguliert. Diesbezügliche Festsetzungen entfallen ersatzlos, da sie sich in der Vergangenheit als äußerst problematisch und wenig zielführend erwiesen haben.
- Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Hausteil eines Doppelhauses begrenzt.
- Unter Berücksichtigung der relativ steil geneigten Topographie und des geplanten Längsgefälles der Straße werden Aufschüttungen von max. 1,5 und Abgrabungen bis maximal 2,5 m zugelassen.
- Um den Belangen des Gewässer- und Hochwasserschutzes gerecht zu werden, wird eine private Regenwasserrückhaltung von 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche auf den einzelnen Grundstücken festgeschrieben, die vom jeweiligen Bauherren herzustellen und zu betreiben ist.
- Darüber hinaus sind verschiedene Hinweise in den textlichen Festsetzungen genannt, die von den jeweiligen Bauherren bei der Planung und Realisierung des Einzelbauvorhabens zu beachten sind.

#### 4. ERSCHLIESSUNG

Die ursprünglich im Jahr 1993 geplante Erschließung des Plangebietes durch eine Ringstraße wird beibehalten. Jedoch wird der Verlauf der Ringstraße im Süden des Plangebietes geändert und von der Kreisstraße abgerückt. Gemäß dem beiliegenden Planteil wird keine Häuserzeile entlang der Kreisstraße entstehen, so dass ein angemessener Freiraum zwischen Wohnbebauung und Kreisstraße entstehen wird.

Auf den Fußweg am östlichen Rand des Bebauungsplanes sowie auf den frei geführten Fußweg innerhalb des Plangebietes wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und wegen der fehlenden Anbindung des Weges im Süden verzichtet.

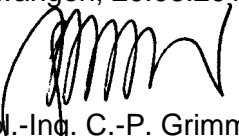
Grundsätzlich ist beabsichtigt, das Plangebiet im modifizierten Mischsystem herzustellen. Hierzu wird neben dem Mischwasserkanal für Schmutzwasser und für verschmutztes Oberflächenwasser ein separater Regenwasserkanal für das nicht schädlich verunreinigte Dachflächenwasser hergestellt. Auf jedem Grundstück ist vom jeweiligen Bauherrn eine Regenwasserzisterne mit einem freien Rückhalteraum von 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Das Regenwasser der Dachflächen wird an die private Regenwasserzisterne angeschlossen und von dort in einen öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet, der im nächstgelegenen Vorfluter, dem Riedbach im Süden des Plangebietes, einmündet.

Um bei Starkregenereignissen Schäden an Gebäuden und Anlagen zu vermeiden, wird im Süden des Plangebietes zwischen den Gebäuden eine öffentliche Grünfläche mit Rasenmulde ausgewiesen. Das Oberflächenwasser kann somit bei extremen Niederschlägen in die südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche abgeleitet werden.

Anlage: Höhenplan, Verkleinerung ohne Maßstab

Gefertigt:

Ellwangen, 20.06.2016

  
Dipl.-Ing. C.-P. Grimm  
GRIMM ■ INGENIEURE

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, 11.07.2016

**NIKOLAUS EBERT**  
BÜRGERMEISTER