

Bebauungsplan „Brühl III - 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES - ANLASS

Die Erfahrung aus den Baugesuchen der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass von privaten Bauherren in zunehmendem Maße Gebäude- und Dachformen für Einfamilien- und Doppelhäuser gewählt werden, die vom klassischen Satteldach abweichen. Dies geschieht zum Einen aufgrund einer sich ändernden Gebäudearchitektur und zum Anderen vor dem Hintergrund einer energiebewussten Bauweise, bei der kompakte Baukörper mit großen Glasflächen im Süden und einer möglichst geschlossenen Gebäudehülle im Norden gewünscht sind.

Das Wohnbaugebiet „Brühl III“ wurde zu Beginn der 1990er Jahre geplant und der entsprechende Bebauungsplan „Brühl III“ in Walxheim (genehmigt am 27.03.1992) zur Rechtskraft geführt. Um den aktuellen Ansprüchen der Bauherren und einer möglichst ressourcenschonenden Bauweise gerecht zu werden, hat sich die Gemeinde Unterschneidheim entschlossen, den vor über 22 Jahren genehmigten Bebauungsplan „Brühl III“ zu überarbeiten.

2. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brühl III“ bleiben unverändert. Dies bedeutet, dass folgende Punkte beibehalten werden:

- der Geltungsbereich
- die Art der baulichen Nutzung
- die Bauweise
- die verkehrliche Erschließung
- die Ver- und Entsorgung des Plangebietes
- die Lage und Größe der Bauflächen
- die Lage und Größe der Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen
- die Höhenlage der Gebäude
- die Randeingrünung auf privaten Flächen im Süden und Osten

3. ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im derzeit gültigen Rechtsplan ist eine Geschossflächenzahl von 0,4 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht einer sehr aufgelockerten Bebauung mit relativ großem Flächenverbrauch. Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Bebauung nicht mehr den Zielsetzungen der Gemeinde Unterschneidheim. Außerdem sind verschiedene Dachformen, z.B. Pultdächer, bei einer eingeschossigen Bauweise städtebaulich nicht ansprechend und kaum realisierbar. Deshalb wird im Plangebiet nunmehr grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen und die Geschossflächenzahl auf 0,6 erhöht.

3.2 BAUWEISE

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 Sattel- und Walmdächern auch Pult- und Zeltdächer 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 Gebäudevolumen aufweisen. Einem Hauptanliegen des Passivhausbaues – der Verringerung der Transmissionsverluste – wird damit Rechnung getragen.

Für Garagen werden darüber hinaus Flachdächer zugelassen.

Auf die Festlegung der Firstrichtung bzw. der Gebäudestellung wird konsequenterweise verzichtet. Die städtebaulichen Belange ordnen sich den Anforderungen einer energie- und ressourcensparenden Bauweise unter. Die Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit der Dachformen definiert.

3.3 ERSCHLIESSUNG

Wesentliche Änderungen der Erschließung des Plangebietes sind im Vergleich zum derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geplant. Einzig soll der frei geführte Fußweg im Westen des Plangebietes zu Lasten der nördlichen Wohnbaufläche auf 2,50 m verbreitert werden. In den Bereichen, in denen keine Vorgaben durch private Grenzen zu beachten sind, werden die Breiten der Erschließungsstraßen gegenüber der ursprünglichen Planung von 5,50 auf 5,00 m reduziert und auf den 0,50 m breiten Schrammbord verzichtet. Insgesamt verringern

sich dadurch die öffentliche Verkehrsfläche und damit die versiegelte Fläche im Plangebiet um ca. 200 m².

3.4 REGENWASSERABLEITUNG

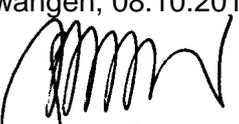
Änderungen an der Konzeption und den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden dahingehend vorgesehen, dass auf jedem derzeit noch unbebautem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einem freien Rückhalteraum von 2 m³ je 100 m² Dachfläche herzustellen ist. Das Regenwasser der Dachflächen wird an die Regenwasserzisterne angeschlossen und wird von dort in den öffentlichen Mischwasserkanal geführt. Die getrennte Ableitung des Dachflächenwassers ist aufgrund der großen Entfernung zum nächsten Vorfluter und der bestehenden Struktur des Kanalnetzes mit vertretbarem Aufwand nicht realisierbar. Durch die Festsetzung von Zisternen wird jedoch zumindest eine Regenwasserrückhaltung erreicht und damit eine Anforderung des Gewässerschutzes erfüllt. Gegenüber dem derzeitigen Rechtsplan wird somit eine Verbesserung der Entwässerung erreicht.

3.5 BEPFLANZUNG

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird festgesetzt, dass auf jedem noch nicht bebautem Grundstück mindestens zwei einheimische Laubbäume zu pflanzen sind. Die in der ursprünglichen Bebauungsplanung lückenhafte Darstellung wird somit harmonisiert. Zusätzlich sind im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthaltenen Strauchgruppen als Randeingrünung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch die Darstellung im zeichnerischen Teil sowie der Beschreibung im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes.

Gefertigt:

Ellwangen, 08.10.2014


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

Ausgefertigt:

Unterschneidheim,

NIKOLAUS EBERT
BÜRGERMEISTER