



# Bebauungsplan „Sulzäcker - Süd“ in Unterschneidheim-Zöbingen

---

## BEGRÜNDUNG

---

### 1. ANLASS

In den 1990er Jahren war eine vermehrte Nachfrage an Bauplätzen zur Wohnnutzung vorhanden. In der vorbereitenden Bauleitplanung wies die Gemeinde Unterschneidheim dementsprechend im Süden ihres Ortsteils Zöbingen eine zusammenhängende Wohnbaufläche aus. In diesem Bereich wurden bedarfsabhängig verschiedene Bebauungspläne aufgestellt und zur Rechtskraft geführt. Erste Bauabschnitte wurden in den vergangenen Jahren erschlossen und aufgesiedelt.

Konkrete aktuelle Bauanfragen im vorliegenden Plangebiet und Baugesuche aus anderen Bereichen der Gemeinde Unterschneidheim in den vergangenen Jahren haben gezeigt, dass in zunehmendem Maße vom reinen Satteldach abweichende Dachformen von den Bauherren favorisiert werden. Dies hängt zum einen mit einer sich ändernden Gebäudearchitektur zusammen, zum anderen ist dies aber auch vor dem Hintergrund einer möglichst energieeinsparenden Bauweise zu sehen. Hierbei wird die Gebäudestellung konsequent nach Süden ausgerichtet und vielfach Pult- oder Zeltdächer geplant. Um der sich ändernden Nachfrage gerecht zu werden und um bereits im Vorfeld abzeichnende Befreiungen im Zuge der Baugenehmigungen des Einzelbauvorhabens zu vermeiden, sollen die noch nicht aufgesiedelten Bereiche der verschiedenen Bebauungspläne im Süden von Zöbingen geändert werden. Die Änderungen umfassen dabei im Wesentlichen die Bauweise und die zulässige Dachform.

Aus Gründen der Vereinheitlichung und zur Minimierung des Verwaltungsaufwandes wird der Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel „Sulzäcker - Süd“ versehen. Der

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sulzäcker - Süd“ liegt dabei vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Sulzäcker I - 1. Erweiterung“ (genehmigt am 06.08.1993), „Sulzäcker IV“ (genehmigt am 17.11.2000) und „Sulzäcker V“ (genehmigt am 09.05.2003) – siehe Übersicht auf dem Lageplan.

Grundlegende Änderungen des Planinhaltes wie z.B. hinsichtlich der Art der Nutzung, der Erschließung oder dergleichen sind nicht beabsichtigt. Die Grundzüge der Planung sind durch die beabsichtigten Änderungen nicht tangiert. Die Gemeinde Unterschneidheim wird deshalb das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchführen und somit auf die Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, auf einen Umweltbericht nach §2a BauGB sowie von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichten.

## **2. KURZBESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN**

Änderungen hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung, der verkehrlichen Erschließung, der Ver- und Entsorgung oder der Begrünung sind nicht vorgesehen. Die Änderungen im vorliegenden Bebauungsplan umfassen im Wesentlichen die Dachformen sowie die daraus resultierenden Festsetzungen. Anstatt ausschließlich Satteldächer sollen auch Pult-, Walm- und Zeltdächer zulässig sein. Dementsprechend wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet. Die Geschossigkeit und die Geschossflächenzahl werden entsprechend der jeweiligen Dachform festgesetzt (siehe Nutzungsschablone im Lageplan zum Bebauungsplan). Zur Konkretisierung der Höhenentwicklung der Gebäude wurde für jedes Baugrundstück die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die festgesetzte EFH stellt auch die Bezugsgröße für die maximal zulässigen Gebäudehöhen dar, so dass eine eindeutige Begrenzung der Gebäudehöhen gegeben ist.

## **3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES**

Durch die geplanten Änderungen sind gegenüber den derzeitigen Regelungen keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Luft und Klima“ sowie „Pflanzen und Tiere“ ist mit keiner Veränderung gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand zu rechnen.

Im Hinblick auf §§ 42 und 43 Naturschutzgesetz und §21a BNatSchG wurden von der Gemeinde Unterschneidheim auch artenschutzrechtliche Belange überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet keine Bedeutung für geschützte Arten besitzt.

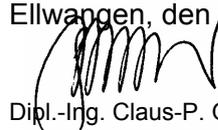
#### 4. BAUWEISE

Um eine moderne, zeitgemäße Bauweise nicht nur in der Form, sondern auch im Hinblick auf eine Optimierung der solarenergetischen Nutzung zu erreichen, werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung neben Sattel- und Walmdächern auch Pult- und Zeltdächer zugelassen. Bei Pultdächern ist eine zweigeschossige Bauweise zwingend. 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.

Auf die Festlegung der Firstrichtung bzw. der Gebäudestellung wird konsequenterweise verzichtet. Die städtebaulichen Belange ordnen sich in diesem Teil des Bebauungsplanes den Anforderungen einer energie- und ressourcensparenden Bauweise unter.

Gefertigt:

Ellwangen, den 21.01.2010



Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm



**ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER**  
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, den

**Nikolaus Ebert**  
Bürgermeister