



Bebauungsplan „Wilflinger Steige IV+V – 2. Änderung“ in Unterschneidheim-Zipplingen

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Im Jahr 1995 und 2004 wurden die Bebauungspläne „Wilflinger Steige IV“ und „Wilflinger Steige V“ zur Rechtskraft geführt. Die Plangebiete der beiden v.g. Bebauungspläne befinden sich am nördlichen bzw. östlichen Siedlungsrand von Zipplingen, einem Ortsteil der Gemeinde Unterschneidheim. Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne überschneiden sich zu einem gewissen Teil (siehe Darstellung im Lageplan).

Im Jahr 2002 wurde im vereinfachten Verfahren der Bebauungsplan „Wilflinger Steige IV, 1. Änderung“ rechtskräftig. Die Änderung bezog sich im Wesentlichen auf die Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie der Neigung der Erschließungsstraße.

Die Plangebiete der Bebauungspläne „Wilflinger Steige IV“ und „Wilflinger Steige V“ sind bis dato nur zu einem sehr geringen Teil aufgesiedelt. Anlass der hier gegenständlichen Änderung der v.g. Bebauungspläne sind konkrete, aktuelle Bauanfragen im Plangebiet sowie Baugesuche aus anderen Bereichen der Gemeinde Unterschneidheim in den vergangenen Jahren. Diese 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 energiesparenden Bauweise zu sehen. Hierbei wird die Gebäudestellung konsequent nach Süden ausgerichtet und vielfach Pult- oder Zeltdächer geplant. Darüber hinaus finden sich immer wieder auch Anfragen für Einfamilienhäuser mit Flachdächern. Um der sich ändernden Nachfrage gerecht zu werden und um bereits im Vorfeld abzeichnende Befreiungen im Zuge der

Baugenehmigung des Einzelbauvorhabens zu vermeiden, sollen die Bebauungspläne am nördlichen und östlichen Ortsrand von Zipplingen geändert werden. Die Änderungen umfassen dabei im Wesentlichen die Bauweise und die zulässige Dachform.

Aus Gründen der Vereinheitlichung und zur Minimierung des Verwaltungsaufwandes werden die beiden Bebauungspläne zu dem Bebauungsplan „Wilflinger Steige IV + V - 2. Änderung“ zusammengefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilflinger Steige IV + V - 2. Änderung“ liegt dabei vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wilflinger Steige IV“ (genehmigt am 12.10.1995), „Wilflinger Steige V“ (genehmigt am 23.07.2004) und „Wilflinger Steige IV - 1. Änderung“ (genehmigt am 08.02.2002)

Grundlegende Änderungen des Planinhaltes wie z.B. hinsichtlich der Art der Nutzung, der Erschließung oder dergleichen sind nicht enthalten. 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-, Zelt- und Flachdächer zulässig sein. Dementsprechend wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung gänzlich verzichtet. Die Geschossigkeit und die Geschossflächenzahl werden entsprechend der jeweiligen Dachform festgesetzt. 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.

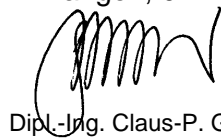
4. BAUWEISE

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-, 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.

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, 04.11.2010/11.01.2011



Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm



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

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, 22.11.2010/24.01.2011



NIKOLAUS EBERT
Bürgermeister