Begründung Entwurf

- 1. Bebauungsplan "3. Änderung Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen"
- 2. Örtliche Bauvorschriften "3. Änderung Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen"

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten, Landkreis Reutlingen

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Hohenstein gehört zum Landkreis Reutlingen und liegt auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb. Hohenstein besteht aus den Ortsteilen Bernloch, Eglingen, Meidelstetten, Oberstetten und Ödenwaldstetten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "3. Änderung Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen" befindet sich auf der Gemarkung Oberstetten. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt 3.802 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, 2/2022), davon leben 1.136 Einwohner im Ortsteil Oberstetten (Gemeinde Hohenstein, 15.12.2021).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung, "3. Änderung Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen", Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten, soll die planungsrechtliche Grundlage und ein höherer Gestaltungsspielraum (u. a. experimentelles Bauen) für die Errichtung von innovativen Musterhäusern durch die Firma Schwörer Haus KG geschaffen werden.

Erreicht wird dies durch eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe, der Anpassung der Höhenlage von baulichen Anlagen, eine Vereinheitlichung der Bauweise, sowie der Klarstellung der Zulässigkeit von Dachformen für das gesamte Gebiet des Musterhauszentrums.

3. Verfahren

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans lediglich um eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe und Höhenlage baulicher Anlagen, eine Vereinheitlichung der Bauweise, sowie um eine Klarstellung der Zulässigkeit von Dachformen handelt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wird abgesehen.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein (Stand 25.09.2008) stellt das Plangebiets als Sonderbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist damit berücksichtigt.

2. Örtliche Bauvorschriften

Entwurf

1-1587

Gemeinde Mehrstetten, Gemarkung Mehrstetten, Landkreis Reutlingen

4.2 Bestehende Bebauungspläne

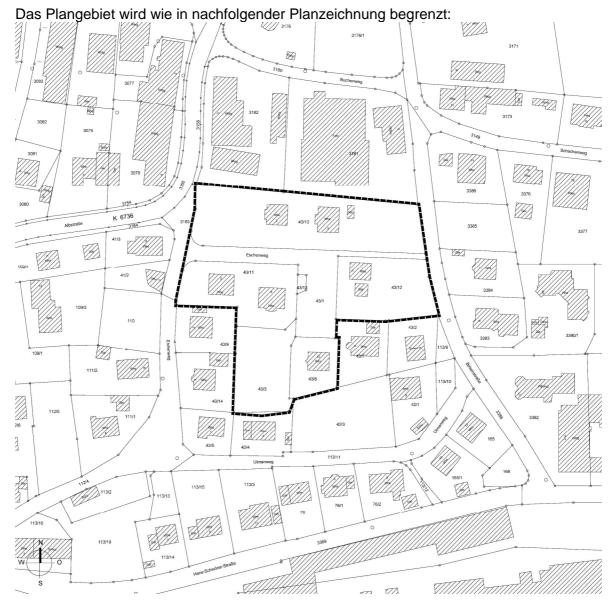
Der Bebauungsplan "3. Änderung Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen" ist in allen Himmelsrichtungen vom Bebauungsplan "Rainwiesen", rechtskräftig seit 12.12.1983, umgeben. Dieser setzt westlich, südlich und östlich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Süden beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8, bei 2 Vollgeschossen. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 48°. Westlich und östlich beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, bei 2 Vollgeschossen. Zulässig sind ebenfalls Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 48°.

Nördlich des Musterhauszentrums setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Zulässig sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen mit 10° - 48° geneigten Satteldächern.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Oberstetten, zwischen dem Eichenweg und der Birkenstraße. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 42/4 (teilweise); 43/1; 43/3; 43/8; 43/10; 43/11; 43/12 und 43/13. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,91 ha.



2. Örtliche Bauvorschriften

Entwurf 1-1587

Gemeinde Mehrstetten, Gemarkung Mehrstetten, Landkreis Reutlingen

6. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Da keine Änderung von Flächen vorliegt, ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der Bebauungsplan "Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen", in Kraft getreten am 31.08.2001, mit der 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.11.2002, und der 2. Änderung, in Kraft getreten am 30.06.2006, zugrunde. Da lediglich die Gebäudehöhe und die Höhenlage baulicher Anlagen geändert wird und die Zulässigkeit von Dachformen klargestellt wird, ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit veränderten Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes zu rechnen. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen, mit Rücksicht auf artenschutzrechtliche Bestimmungen außerhalb der Vegetationszeit (also in der Zeit von Oktober bis Februar) mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

8. Änderungen des Bebauungsplans

Sonstiges Sondergebiet Teilgebiete

Die vormals 4 Teilgebieten des Sonstigen Sondergebiets werden auf 2 Teilgebiete reduziert. Damit einhergehend werden die Festsetzungen mit Ausnahme der Gebäudehöhe für das gesamte Gebiet des Musterhauszentrums vereinheitlicht.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird innerhalb des Geltungsbereichs geringfügig erhöht und mit Ausnahme des SO1 vereinheitlicht. Für alle Dachformen ist eine Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe (bei Flachdächern) von 7,00 m, sowie eine Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe (bei Pultächern) von 11,50 m zulässig. Um einen noch größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, ist im SO1 für das Flachdach eine Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig. Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den bereits zulässigen Gebäudehöhen der einzelnen Teilgebiete des bestehenden Bebauungsplans inklusive dessen Änderungen, sowie an der umgebenden Bebauung.

Bauweise

Die Bauweise wird für das gesamte Gebiet des Musterhauszentrums gemäß den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans vereinheitlicht. Für beide Teilgebiete gilt die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge des Hauptbaukörpers von 18 m. Zuvor betrug die zulässige Gebäudelänge je nach Teilgebiet 18 m bzw. 25 m.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich wird die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Um ausreichend Gestaltungsspielraum beim Neubau, Erweiterung oder Umbau der Musterhäuser zu ermöglichen, zugleich aber das Einfügen in die bestehende Topographie und umgebende Bebauung weiterhin zu gewährleisten, wird die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe geringfügig angehoben.

9. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich werden neben der Grundform (Satteldächer) auch abweichende Dachformen (Pultdächer, Flachfächer) sowie sonstige Dachformen zugelassen. In Kombination mit der festgesetzten Gebäudehöhe, wird der Neubau, die Erweiterung oder der Umbau von innovativen Musterhäusern ermöglicht, die sich dennoch in die umgebende Bebauung einfügen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Entwurf 1-1587

Gemeinde Mehrstetten, Gemarkung Mehrstetten, Landkreis Reutlingen

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2022 zugrunde.

Reutlingen, den Hohenstein, den

Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL Jochen Zeller Bürgermeister