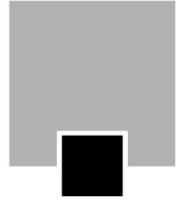


KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: GEMMRIGHEIM

K M B



# *BEGRÜNDUNG*

## ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### ***„Plappstein Nord, 1. Änderung“***

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 23.05.2022

Bearbeiter/in: A. Tiefau, H. Klar

**INHALT:**

<b>1.</b>	<b><i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i></b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b><i>Allgemeines</i></b> .....	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2	Landes und Regionalplanung .....	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
2.5	Rechtsverfahren .....	4
<b>3.</b>	<b><i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i></b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage des Plangebiets .....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse .....	4
3.3	Vorhandene Nutzung .....	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	5
<b>4.</b>	<b><i>Planinhalt</i></b> .....	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
4.5	Verkehrserschließung .....	6
4.6	Flächen zur Ver- und Entsorgung .....	6
4.7	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft .....	6
4.8	Pflanzgebote .....	6
4.9	Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>5.</b>	<b><i>Flächenbilanz</i></b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b><i>Umweltbelange</i></b> .....	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b><i>Planverwirklichung</i></b> .....	<b>7</b>

## **1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Hessigheimer Steige im Westen
- Forststraße im Norden
- Niedere Klinge im Osten
- Schafbergweg im Süden inklusive Straßenfläche.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Gemmrigheim hat im Februar 1998 den Bebauungsplan „Plappstein Nord“ aufgestellt. Hierbei sollte die städtebauliche Entwicklung für Wohnraum und Gewerbeflächen im Südosten der Gemeinde gesteuert werden. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 14,7 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 290 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 500 m.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Gemmrigheim die Möglichkeit geschaffen, Bauland für Wohnen und Gewerbe bereitzustellen und somit zur Deckung des Bedarfs in der Region Stuttgart beizutragen. Mit der Bebauungsplanänderung „Plappstein Nord, 1. Änderung“ soll das Plangebiet nun an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Somit werden die Rahmenbedingung geschaffen, Nachverdichtungspotentiale zu aktivieren und dabei die Fortentwicklung der Gemeinde Gemmrigheim zu sichern.

Zunächst sollen die möglichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet erweitert werden, um so eine Nutzungsmischung zu ermöglichen und auf die räumliche Verflechtung von Wohnen und Arbeiten zu reagieren. Gleichzeitig werden die Gebietsbestimmungen an die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst und die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen im Blick auf den Gebietscharakter überarbeitet.

### **2.2 Landes und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Gemmrigheim als Kleinzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet bzw. Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung FNP 2005 - 2020 (genehmigt am 14.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverband Besigheim, sind im Plangebiet vornehmlich Wohnbauflächen festgesetzt.

Die Flächen im Osten entlang der Niederen Klinge (Flst. 5014/10, 5014/1, 5014/3 5014, 5014/2, 5014/8, 5014/5, 5017, 5017/1, 5014/6, 5018/3, 5019/2, 5021 östlicher Teil, 5025, 5026) sind als Gewerbegebiet ausgewiesen, sowie Pufferflächen in Richtung der Wohnbebauung (Flst. 4662, 4663, 4664, 4665/1, 5012/16, 5012/17, 5012/20, 5012/34, 5012/21, 5012/19, 5012/30, 5014/7, 5017/2, 5019, 5021 westlicher Teil, 5023, 5025/1, 5026/1, 5026/2, 5027, 5027/2, 5028, 5028/1) als Mischgebiet.

Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht der Bebauungsplan „Plappstein Nord“, in Kraft getreten am 12.02.1998.

## **2.5 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche von 40% im WA, 60% im MI und 80% im GEe ergibt sich eine überbaubare Fläche von insgesamt ca. 59.840 m<sup>2</sup>. Jedoch ergibt sich durch die zulässigen zu berücksichtigten Flächen im Vergleich zum Bestand keine wesentliche Änderung der überbaubaren Fläche. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ wird von einer Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen.

## **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Gemmrigheim. Im Norden grenzen Weinberge, im Osten Gewerbeflächen, im Süden und Westen Wohnbauflächen an das Gebiet.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im privaten Eigentum.

### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Die vorhandene Nutzung ist aus dem bestehenden Bebauungsplan „Plappstein Nord“ entstanden. Somit herrschen im Osten entlang der Niederen Klinge Gewerbebetriebe vor, im restlichen Gebiet Wohngebäude.

Im Wohngebiet haben sich neben der eigentlichen Wohnnutzung auch diverse untergeordnete gewerbliche Betriebe angesiedelt.

### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist derzeit über Forststraße, Niedere Klinge, Schafbergweg sowie Hessigheimer Steige angebunden. Die Bebauung in der Senke der Forststraße wird über den Kirschenweg und die Waldstraße erschlossen. Das Gebiet auf dem Plappstein wird über Plappstein-, Nachtigallen-, Amsel-, Drossel-, Finken-, Lerchen-, Meisen-, Staren-, Reiher- und Falkenweg erschlossen.

### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „Plappstein Nord“ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplans sieht vor, die vorhandenen Festsetzungen aufzunehmen und an die heutigen Anforderungen an Wohnformen und Bautypologien anzupassen.

Dabei bilden die bestehenden Gebäudestrukturen sowohl in der Längen- und Breitenausdehnung, als auch in der Höhengestaltung die Grundlage für die weitere Planung und werden von der Planung aufgenommen und berücksichtigt.

Unter Beachtung der Vorgaben des Regionalplans bezüglich der Dichte der Bebauung, sollen der Nachfrage entsprechend unterschiedliche Wohnformen im Gebiet entstehen. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass ein ausgewogenes, soziales Mischverhältnis der Bevölkerung entsteht.

Es sind folgende Wohnformen vorgesehen:

- Mehrfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Einfamilienhäuser

Um die Flächenpotentiale im Gebiet für eine künftige Bebauung besser ausschöpfen zu können, werden die Baugrenzen angepasst und erweitert. Es werden im Gesamtanzweigeschossige Bebauung ermöglicht, die derzeit zulässigen maximalen Gebäudehöhen bleiben jedoch bestehen.

Im Nordosten werden Grundstücksaufteilung und Baugrenzen aktualisiert: Die vorgesehene Fläche für die Wasserversorgung wird nur noch teilweise benötigt. Nach der Teilung des Flurstücks wurde 4946/1, 4950 und 4950/2 veräußert. Die Flurstücke werden dem WA zugeschrieben, die Baugrenzen auf 4946 ebenso erweitert. Zusätzlich werden die Baugrenzen auf dem Flurstück 4949/2 erweitert und an den Grundstückszuschnitt angepasst.

Im bisherigen Bebauungsplan waren ausschließlich Satteldächer mit 28° – 35° zugelassen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden die Dachformen um Flachdächer erweitert. Die Festsetzung zur zulässigen Dachneigung wurde auf 22° - 40° für Satteldächer angepasst, für Flachdächer auf 0° - 10° festgesetzt.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im GEE sind nur Gewerbebetriebe im Sinne der Festsetzungen von § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen in den benachbarten Baugebieten nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen sind jedoch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans festgelegt und an heutige städtebauliche Anforderungen angepasst.

Die Grundflächenzahl entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z. B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) wie folgt überschritten werden:

Überschreitung bis max. 0,6 sind für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw. zulässig um diese auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Stellplatzzahl in Tiefgaragen sicherzustellen ist für diese Bauwerke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 zulässig, wenn die Tiefgaragenteile, die sich außerhalb der Hochbauten befinden, intensiv begrünt sind und eine Mindesthumusüberdeckung von 0,5 m zur Bepflanzung haben.

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen definieren sich die Gebäudehöhen durch Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH), Traufhöhe und Anzahl der Vollgeschosse.

Als Bezugshöhe für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Erdgeschossfussbodenhöhen (EFH), bezogen auf NN festgelegt. Bei fehlenden Angaben ist zwischen den eingetragenen EFH zu interpolieren. Die eingetragenen Höhen orientieren sich an der festgesetzten EFH des bestehenden Bebauungsplans.

Um den Gebietscharakter zu erhalten, bleiben die Höhenfestsetzungen bestehen. Die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude wird bei eingeschossiger Bauweise auf 4,0 m, bei zweigeschossiger Bauweise auf 6,8 m, bei 3-geschossiger Bauweise auf 9,6 m festgesetzt.

Die Baumassenzahl und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Jedoch wird es ermöglicht, im nördlichen Bereich zwischen Plappsteinweg und Forststraße zwei Vollgeschosse zu errichten.

Die Dachform im Wohn- und Mischgebiet bleibt als Satteldach festgesetzt, jedoch wird die mögliche Dachneigung erweitert auf 22 – 40°. Somit bleibt der Gebietscharakter erhalten, während Obergeschosse besser als Wohnraum nutzbar sind.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäudekubatur ist ausreichend über das ausgewiesene Baufenster begrenzt. Durch die Festlegung der Hauptausrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Die vorhandene Erschließung bleibt unverändert. Lediglich die Straßenbereiche ohne abgegrenzten Gehweg werden als Mischverkehrsflächen ausgewiesen.

Auf der gemeindeeigenen Fläche des Kindergartens besteht die Möglichkeit, den Drosselweg nach Norden zu verlängern um somit die vorhandene Grünfläche für eine geplante Bebauung zu erschließen.

#### **4.6 Flächen zur Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherung der Stromversorgung ist im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz von Boden, Natur, Landschaft, Gewässer und Grundwasser werden Festsetzungen zu Belägen von Stellplatzflächen, zu Dachmaterialien, zur Dachbegrünung und Retentionsflächen getroffen.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen sorgen für eine dezentrale Regenwasserbeseitigung im Plangebiet und sollen zudem zur Grundwasserneubildung beitragen.

#### **4.8 Pflanzgebote**

Es werden Grüngestaltungsvorgaben in Form von quadratmeterbezogenen Einzelbaumpflanzungen, Fassadenbegrünung sowie der Gestaltung von Stellplatzflächen festgesetzt.

Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Diese Festsetzungen sichern die innere Durchgrünung des Plangebiets und dienen zudem der dezentralen Regenwasserbeseitigung.

#### 4.9 Örtliche Bauvorschriften

##### 4.9.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im gesamten Gebiet sind sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22°-40° vorgesehen als auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Dies dient zum einen dazu den städtebaulichen Charakter zu wahren, welcher durch die bestehende Bebauung mit überwiegend Satteldächern geprägt ist. Und um zum anderen aber auch um modernere Wohnformen zuzulassen, um so eine Weiterentwicklung und Anpassung des Plangebiets an heutige Anforderungen zu ermöglichen.

##### 4.9.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m erlaubt.

### 5. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich / Bruttobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>14,66 ha</b>	<b>100 %</b>
<b>abzüglich:</b>			
- öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	2,11 ha	14 %
<hr/>			
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>12,5 ha</b>	<b>85 %</b>

### 6. UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Abwägung werden etwaige Schutzgüter abgeprüft. Die Planung erfüllt die Kriterien des § 13 a BauGB und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB abgesehen.

### 7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2022 durchzuführen.