
BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "GOETHESTRASSE - BLUMENSTRASSE"

1 Verfahren

Der Bebauungsplan "Goethestraße - Blumenstraße" bildet bis zu seinem Inkrafttreten noch einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Nachtwaid I".

Der Bebauungsplan "Nachtwaid I" wurde im Jahr 1971 aufgestellt und seither 4 mal geändert:

1. Änderung 1974: Ergänzung und Deckblattänderung an der Wasenweiler Straße;
2. Änderung 1977: Deckblatt für die Grundstücke Lgb.-Nr. 8929 bis 8933/1 (2-geschossige Bebauung in Teilbereich nicht mehr zwingend vorgeschrieben);
3. Änderung 1980: Deckblatt am Nord-Ostrand (Verdichtung, Doppelhäuser);
4. Änderung 1988: Zulässigkeit von Dachaufbauten.

1995 wurde eine Veränderungssperre erlassen, die 1997 um ein Jahr verlängert wurde, um die neuen städtebaulichen Zielsetzungen durchsetzen zu können.

Der alte Bebauungsplan "Nachtwaid I" wird durch die neuen Teilbebauungspläne "Wasenweiler Straße" (2,73 ha) und "Spielweg" (2,29 ha), die bereits in Kraft getreten sind, sowie den vorliegenden Bebauungsplan "Goethestraße/Blumenstraße" (3,48 ha) nach Inkrafttreten für den jeweiligen Bereich schrittweise vollständig ersetzt und tritt damit außer Kraft. Die drei Teilbebauungspläne wurden gebildet, da es sich um städtebaulich unterschiedliche Bereiche handelt und um die Aufstellungsverfahren zu beschleunigen, da kleinere Bebauungspläne erfahrungsgemäß schneller zur Rechtskraft gebracht werden können.

2 Anlaß zur Planaufstellung

Die Analyse des alten Bebauungsplanes "Nachtwaid I" hat gezeigt, daß dessen inhaltliche Festsetzungen sich auf wenige Vorschriften beschränkten, die insgesamt entweder zu eng oder aber zu ungenau waren. Die baugestalterischen Vorschriften wurden auf ein Mindestmaß beschränkt und entsprechen oftmals nicht mehr heutigen Planungsvorstellungen.

Die baurechtlichen Vorschriften zwangen dazu, eine zweigeschossige Bebauung einzuhalten, was zu einer gewissen Monotonie in der Abfolge der Baukörper geführt hat. Die Uniformität wurde unterstrichen durch die Festsetzung einer sehr engen Bandbreite für die zulässigen Dachneigungen (28° - 30°).

Die Grundflächenzahl konnte weitgehend voll ausgeschöpft werden, da die überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) oftmals mehr als 40% der Grundstücksfläche ausmachten. Dies bedeutete, daß den Bauherren einerseits ein enormer Entfaltungsspielraum geboten wurde, andererseits eine städtebauliche Ordnung im Sinne einer gewissen Vorhersehbarkeit künftiger Bauvorhaben außerordentlich erschwert wurde.

Bei Ausnutzung der Festsetzungen des alten Bebauungsplanes konnten Gebäudekörper errichtet werden, deren Erscheinungsbild in keiner Weise dem erwünschten Ortsbild entsprachen und die gestalterisch und städtebaulich nicht auf die Nachbarbebauung reagierten.

Fehlentwicklungen wurden vor allem ermöglicht durch:

- nicht ausreichende Gebäudehöhenbeschränkungen (Firsthöhen), da die Festlegung von Traufhöhen allein noch nicht die volle Ausnutzung der Baufenster und eine Überschreitung der Bauhöhen benachbarter Gebäude verhinderte,
- fehlende Beschränkungen der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude,
- zu groß dimensionierte Baufenster,
- fehlende Differenzierungen durch die Festsetzung der Bauweisen,
- fehlende detaillierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Neue Einflußfaktoren für die Bebauung, die zur Zeit der Planaufstellung unberücksichtigt blieben, konnten planungsrechtlich nicht mehr aufgefangen werden (Bodenspekulation, Bodenpreise, Bodenschutz, Ansprüche an die Wohnqualität, Verkehrsentwicklung usw.).

So wurde entsprechend den heutigen Maßstäben der alte Bebauungsplan nicht mehr den Anforderungen, die an eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebietes gestellt werden sollten, gerecht.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Berücksichtigung der aufgezeigten Anforderungen erschien daher insgesamt notwendig, auch im Hinblick auf die Entwicklung der gesamten Gemeinde Bötzingen.

3 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes

Um den Gebietscharakter zu erhalten und zu verbessern, sollen Maßnahmen, die der Qualitätssteigerung dienen, Vorrang haben vor Maßnahmen, die eine höhere wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zum Ziel haben.

Wichtigstes Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität. Diese wurde jedoch in letzter Zeit zunehmend durch den steigenden PKW-Verkehr beeinträchtigt. Die Zahl der notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken reichte nicht mehr aus oder würde bei dichterem Ausnutzung der Grundstücke mit zusätzlichen Wohneinheiten zu einem erheblichen Teil die noch vorhandenen Grünflächen zerstören.

Daher ist das wichtigste Planungsziel des Bebauungsplanes die Begrenzung der Wohndichte auf den in überwiegenden Teilen mittlerweile entstandenen Dichtegrad. Weitere Verdichtungen würden sich negativ auf den Bestand auswirken und zu einer höheren Belastung in sozialer und städtebaulicher Hinsicht führen.

Die Wohndichte soll daher weitgehend auf den zur Zeit der Planaufstellung vorhandenen Bestand begrenzt und eine weitere Parzellierung der Grundstücke verhindert werden. Neue Gebäude sind nicht mehr vorgesehen.

Ein gegenüber dem Bestand höherer Versiegelungsgrad soll weitgehend vermieden werden.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "**Allgemeine Wohngebiet**" (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entspricht den Festsetzungen des **Flächennutzungsplanes**. Da das Gebiet bebaut ist, stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr die grundsätzliche Frage nach der Gebietsverträglichkeit zum östlich angrenzenden Bebauungsplan "Industriegebiet Süd". Es wird vielmehr davon ausgegangen, daß die vom Industriegebiet ausgehenden Emissionen weiterhin die für die Wohnnutzung zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten bzw. aktive Maßnahmen zur Einhaltung seitens der Verursacher zu ergreifen sind und die Wohnnutzung in jedem Fall Bestandsschutz hat. Um die möglicherweise auftretenden Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung nicht zu verschärfen, ist insbesondere eine weitere Wohnnutzung, die näher an das Industriegebiet heranrücken könnte, nicht vorgesehen.

In der Vergangenheit hat das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gelegentlich zu Problemen geführt, die aber durch geeignete Maßnahmen

gelöst wurden (Betriebliche Maßnahmen: Verlegung der Toreinfahrten und des innerbetrieblichen Verkehrs auf die von der Wohnbebauung abgekehrte Seite der Werkhallen, sowie Anlegen eines Grünstreifens an der Pilsenstraße. Dadurch wurden die Lärmimmissionen entscheidend reduziert.) Seither wurden keine weiteren Klagen aus der anwohnenden Bevölkerung laut, sodaß davon ausgegangen wird, daß das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen weiterhin bestehen bleiben kann.

Eine Umwidmung des Gebietes in ein Mischgebiet soll nicht vollzogen werden, da hier eindeutig die Wohnnutzung vorherrscht und auch künftig beibehalten werden soll. Die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes in Bötzingen erfolgt in südlicher Richtung und damit in größerer Entfernung von den Wohnbauflächen.

Im "**Allgemeinen Wohngebiet**" sollen die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sein, sowie folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen. Der Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften soll der Erhaltung der Wohnruhe dienen, da derartige Nutzungen erfahrungsgemäß erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringen können.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der weiteren Bebauungsvorschriften allgemein zulässig sein.

4.1.2 **Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise dient der weitgehenden Festschreibung des Bestandes und soll die Entstehung zusätzlicher Gebäude und damit zusätzlicher Wohneinheiten verhindern.

Bei der getroffenen Festsetzung der **offenen** Bauweise soll in jedem Baufenster nur ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand zulässig sein.

4.1.3 **Maß der baulichen Nutzung**

4.1.3.1 **Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl**

Die **Grundflächenzahl** und **Geschoßflächenzahl** werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Gegenüber dem bisher

rechtskräftigen Bebauungsplan wird die GRZ zur Erhaltung der bisher entstandenen Dichte etwas herabgesetzt.

4.1.3.2 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich auf max. II festgesetzt. Von einer zwingenden Festsetzung der Vollgeschosse wird abgesehen, um eine städtebaulich erwünschte Auflockerung zu ermöglichen.

4.1.3.3 Höhenbegrenzungen

4.1.3.3.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EGFH) soll höchstens **0,8 m** über der an der Gebäudemitte gemessenen angrenzenden Oberkante der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, liegen. Es wird davon ausgegangen, daß dieses Maß ausreichend für eine natürliche Entwässerung der Gebäude ist. Im übrigen wird keine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen, sodaß diese Festsetzung nur im Fall von Abriß und Neubau zur Anwendung käme.

4.1.3.3.2 Traufhöhe und 4.1.3.3.3 Gebäudehöhe

Die Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhe dient ebenfalls dazu, die städtebauliche Prägung des Gebietes zu erhalten und überhöhte Gebäudekörper zu vermeiden.

4.1.3.3.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sollen neben § 31 (2) BauGB zulässig sein, wenn die Abweichung dem Baubestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes entspricht. Dies ist vom Bauherren im Einzelfall nachzuweisen.

4.1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Durch die Festlegung der Mindestgrößen der Baugrundstücke soll eine weitere Parzellierung und damit eine höhere Ausnutzung der Grundstücke verhindert werden.

4.1.5 Wohneinheiten je Gebäude

Die im zeichnerischen Teil angegebene Höchstzahl der Wohneinheiten je Gebäude darf nicht überschritten werden. Die Festsetzung dient der

Begrenzung der Wohndichte auf den in weiten Teilen bisher erreichten Ausnutzungsgrad und wird in Verbindung mit der Festsetzung der Bauweise wirksam. So ist in den entsprechenden Nutzungsbereichen in einem Baufenster jeweils nur ein Gebäude mit 3 bzw. 6 Wohneinheiten zulässig. Die Errichtung von zwei oder mehr Gebäuden in einem Baufenster ist ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen lassen jedoch noch in mehreren Fällen einen Entfaltungsspielraum, da die Anzahl der Wohneinheiten bisher nicht bei allen Grundstücken vollständig ausgenutzt wurde.

Die Gründe für die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wurden in einer vorangestellten "Grobanalyse" zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Der besondere städtebauliche Grund ist die These, daß eine weitere Verdichtung die vorhandene Struktur des Wohngebietes "kippen", d.h. gefährden würde. (Dazu werden u.a. angeführt: Steigerung des Verkehrs, Umnutzung der vorhandenen begrünten Freiflächen in Stellplätze und Garagen, größere Fluktuation bei kleinen Wohnungen und damit Verlust von gewachsenen Sozialstrukturen, ökologische Verschlechterung durch höheren Versiegelungsgrad.)

Städtebauliches Ziel ist es daher, den **Bestand weitgehend auf vorhandenem Niveau** zu begrenzen, weshalb unterschiedliche Festsetzungen für verschiedene Bereiche getroffen werden müssen, je nach dem Grad der bisher realisierten Wohnungsdichte. Hierbei werden für das Gebiet zwei Nutzungsbereiche vorgesehen:

- max. 3 Wohneinheiten/Gebäude im Nordwesten,
- max. 6 Wohneinheiten/Gebäude im Süd-Osten, sowie auf einem Eckgrundstück an der Markgrafenstraße/Ecke Nachtwaidstraße (Flurst.-Nr. 8205), das wie das Eckgrundstück an der Markgrafenstraße/Ecke Pilsenstraße (Flurst.-Nr. 8199/1) eine etwas betontere städtebauliche Dominanz besitzt. Bei diesen beiden Grundstücken, sowie bei den meisten anderen wurde bei der Festsetzung der derzeitige Bestand zugrunde gelegt.

4.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.6.1 Baugrenzen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Die in den Bebauungsvorschriften festgesetzten Ausnahmen hinsichtlich der Terrassen und Balkone dienen der besseren Grundstücksausnutzung angesichts der teilweise recht großen Grundstücke. Die Wohndichte (Wohnungen oder Personen je Gebäude) wird durch diese Ausnahme-

regelung nicht beeinflusst.

Die Dimensionierung der Baufenster durch Baugrenzen soll i. d. R. nicht zu einer vollständigen Ausnutzung der überbaubaren Flächen führen, sondern soll einen gewissen Spielraum für Grundrißvergrößerungen ermöglichen und so der Verbesserung der Wohnqualität dienen.

4.1.6.2 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, wobei sich die Zulässigkeit nach der LBO richtet. Bei Garagen soll zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenfront ein Mindestabstand von **5,00 m** eingehalten werden. Dies dient dem städtebaulichen und gestalterischen Ziel, die Garagenbaukörper vom öffentlichen Straßenraum zurücktreten zu lassen und so größere Straßenfreiräume zu schaffen. Weiterhin soll der Verkehr durch vor Garagen parkende PKW nicht behindert werden.

4.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.2.1 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder mit Holz auszuführen, was der ortstypischen Außenwandgestaltung entspricht. Untergeordnete Fassadenteile aus Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sollen zulässig sein, nicht jedoch Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall, da es sich hierbei um untypische Materialien handelt. Die Verkleidung von Gauben mit Blechen ist hingegen zulässig.

4.2.2 Dachformen und Dachflächen

4.2.2.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur Satteldächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Satteldächer bilden die Grundform ortstypischer Bebauung, wobei untergeordnete Teile des Daches (Wiederkehren, Gauben usw.) durchaus möglich sein sollen, aber in jedem Fall das Satteldach als Hauptmerkmal der Dachgestaltung erkennen lassen sollen. Abweichungen sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Regelung zu einem offensichtlichen Mißverhältnis bei der Bebauung führen würde.

Nebengebäude und Garagen müssen eine Dachneigung von mindestens **25°** aufweisen, können aber auch deutlich steiler sein.

Die **Dachüberstände** müssen bei Wohngebäuden an der Traufseite mindestens **0,60 m**, an der Giebelseite mindestens **0,30 m** betragen. Gemessen wird der waagrechte Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Dachsparren bzw. Ziegel.

4.2.2.2 **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nicht oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich zu verwenden, um eine ortsbildtypische Dachlandschaft zu erhalten. Materialien zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der dazugehörigen Dachfläche beanspruchen. Diese Regelung dient dazu, Sonnenenergie für die Bauherren nutzbar machen zu können, andererseits eine erhebliche gestalterische Beeinträchtigung der Dachlandschaft auszuschließen. Sollten sich die Materialien zur Energiegewinnung im äußeren Erscheinungsbild stark an die genannte Art der zulässigen Dacheindeckung angleichen und so eine harmonische Gesamtwirkung erzeugen, ist eine Ausnahme von der festgesetzten Obergrenze denkbar.

4.2.2.3 **Dachgauben**

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt **1/2** der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller auf dem Dach angebrachten Gauben.

Der Abstand der Gaube von den Giebelseiten muß mindestens **1,50 m** betragen, um die Dachfläche an den Giebelseiten nicht zu stark zu unterbrechen.

Der Gaubenansatz muß mindestens 1 Ziegelreihe unterhalb des Firstes beginnen, um das Satteldach deutlich als Grundform erkennen zu können.

Gauben müssen grundsätzlich geneigte Dächer aufweisen, wobei 20° ein Mindestmaß darstellt. Es wird davon ausgegangen, daß i. d. R. steilere Gaubendächer, insbesondere bei Giebelgauben, vorgesehen werden.

4.2.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig, da die ortstypische Gestaltung der Dachflächen erhalten bzw. wieder hergestellt werden soll.

4.2.3 Stellplätze und Garagen

Auf die Anwendung der Stellplatzsatzung der Gemeinde wird hingewiesen.

Garagen können in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude erstellt werden, indem sie in das Hauptgebäude oder dessen Dachfläche einbezogen werden, oder sie können freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens 25° Neigung ausgestattet sind. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von für das Ortsbild untypischen Flachdachgaragen.

4.2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten, um den Freiraum für alle Bewohner des Gebietes erlebbar zu erhalten.

4.2.5 Firstrichtungen

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Hauptfirstrichtungen darf maximal 5° abgewichen werden. Untergeordnete Dachteile (z.B. Giebelgaube, Wiederkehr, Nebengebäude) mit anderer Firstrichtung sollen zulässig sein, sofern die Hauptfirstrichtung deutlich erkennbar bleibt.

5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan soll die vorhandenen Verkehrsflächen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses darstellen und sichern.

Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant. Über die Gestaltung der Flächen innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege, Parkstreifen, Verkehrsgrün usw.) soll in diesem Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen werden. Ebenso soll eine mögliche Umgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen zu einem späteren Zeitpunkt von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt bleiben.

6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich um ein vollständig bebautes Gebiet handelt und die Nutzung im Prinzip auf den bisher verwirklichten Bestand beschränkt werden soll, sind neue Eingriffe in Natur und Landschaft nicht möglich. Der Bebauungsplan stellt gegenüber dem bisherigen eine Verbesserung hinsichtlich der ökologischen Belange dar, da die überbaubaren Flächen eingeschränkt und somit der Grad der möglichen Bodenversiegelung verringert wird.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß **§ 8a Bundesnaturschutzgesetz** und **§ 1a Baugesetzbuch** sind daher nicht erforderlich.

Ebenso wird aus o.g. Gründen auf die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplanes** verzichtet.

Der **Landschaftsplan** enthält keine spezifischen Aussagen zum Planungsgebiet, da es sich um eine vorhandene Siedlungsfläche handelt.

7 Kosten

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Der Gemeinde Bötzingen entstehen durch die Inkraftsetzung und Realisierung dieses Bebauungsplanes keine neuen Erschließungskosten.

Bötzingen, den

29.09.1998



Konstanzer
.....
(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)

30.10.98

Ausgefertigt:

Bötzingen, den

05. Okt. 1998



Konstanzer
.....
(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)

30.10.98