

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen - 4. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für das Grundstück Gruibinger Straße 49, bestehend aus den Flurstücken 2019/4, 2019/5 und 2019/10, gilt der Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen“ aus dem Jahr 1978 mit Änderungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1996.

Der Eigentümer des Grundstücks plant mittelfristig zwei Wohnmodule in Form von Tiny-Häuser oder modularen Wohneinheiten für eine Alters-Wohngemeinschaft zu errichten und die bestehende Garage im Südwesten des Grundstücks in einen Kiosk für Wanderer umzubauen. Die Lage in der Nähe des Wanderparkplatzes am Hauptwanderweg H7 und den Traufgänger-Wanderwegen eignet sich hierfür gut.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans lässt sich das Vorhaben jedoch nicht umsetzen. Dort ist die überbaubare Grundstücksfläche auf das bestehende Wohnhaus, die östlich angrenzenden Garagen und einen kleinen Teil des Grundstücks nördlich der Gebäude beschränkt. Damit südlich des Wohnhauses, wo sich derzeit die Freianlagen befinden, weiterer Wohnraum geschaffen und die Garage in einen Kiosk umgebaut werden kann, muss die Baugrenze erweitert werden.

Im Jahr 2016 erfolgte im Bereich Gruibinger Straße 41 – 45 sowie Waldeck 6 eine Anpassung der Festsetzungen, um nach Abbruch der ehemaligen Gebäude eine zeitgemäße Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Dabei wurde als weitere Dachform das Flachdach zugelassen und das Anbauverbot an die K 1429 auf 12 m reduziert. Diese Änderungen sollen aus Gründen der Gleichberechtigung auch auf das Grundstück Gruibinger Straße 49 übertragen werden, wobei im vorliegenden Fall eine Reduzierung des Anbauverbots auf 10 m ab Straßenrand notwendig ist, damit östlich des bestehenden Wohnhauses eines der Wohnmodule entstehen kann.

Aus städtebaulichen Gründen spricht nichts gegen die Änderung des Bebauungsplans. Mit dem vom Grundstückseigentümer beabsichtigten Neubau von Modulhäusern für eine Alters-Wohngemeinschaft auf derzeit ungenutzten Grundstücksflächen wird den Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung getragen. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 48 Ar erscheinen zwei weitere, eingeschossige Wohneinheiten durchaus verträglich, ohne den Charakter des Gebietes wesentlich zu verändern. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl ist gewährleistet, dass das Grundstück nicht zu dicht bebaut wird und der Ortsrand auch weiterhin durch eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung geprägt ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Boll hat aus diesem Grund am 30.06.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hohacker / Holzwasen – 4. Änderung“ gefasst.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Bad Boll, zwischen Gruibinger Straße (K 1429) und Waldeck. Es umfasst die Flurstücke 2019/4, 2019/5 und 2019/10 mit einer Fläche von ca. 0,48 Hektar (4.824 m²).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll arbeitet derzeit an der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 für seine Mitgliedsgemeinden Aichelberg, Bad Boll, Dürnau, Gammelshausen, Hattenhofen und Zell u. A.. Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohacker / Holzwasen“, rechtskräftig seit 30.08.1978. Als Art der baulichen Nutzung setzt der bestehende Bebauungsplan für die Flächen der aktuellen Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,45. Zudem setzt der Bebauungsplan eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse fest. Die Gebäude können dabei mit einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Untergeschoss errichtet werden. Zulässig sind Satteldachgebäude mit einer Dachneigung von 25-35°, die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe = Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) darf 3,20 m über dem gewachsenen natürlichen Gelände – gemessen in der Gebäudemitte der Gebäudelängsseiten – nicht überschreiten. Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch können Garagen auch als Grenzbauten unter gemeinsamem Dach zugelassen werden, wenn dabei die Höhe von 2,50 m überschritten wird. Im Norden des Plangebiets der Bebauungsplanänderung enthält der bestehende Bebauungsplan ein Leitungsrecht für eine Wasserversorgungsleitung der Uhinger Wasserversorgungsgruppe. Dieses Leitungsrecht hat auch heute noch Bestand.

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Hohacker / Holzwasen“ besteht eine Ergänzung aus dem Jahr 1996. Die zweite Änderung des Bebauungsplans regelt für Teilbereiche des Bebauungsplangebiets die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, dies betrifft jedoch nicht das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung. In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Zahl der Stellplätze ergänzt. Diese Festsetzungen gelten auch für das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist von bestehender Bebauung umgeben, selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Boll.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für eine weitere Bebauung auf dem Grundstück. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 4.824 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist mit der ehemaligen „Allgaier-Villa“ bebaut. Daneben befinden sich auf dem Grundstück mehrere Garagen sowie ein Gartenhaus. Die Freianlagen sind gärtnerisch gestaltet und dienen als Hausgarten sowie als Zufahrt. Das Grundstück ist teilweise terrassiert, am westlichen und östlichen Rand fällt das Gelände zu den Straßen hin ab. Während das Plangebiet im inneren eher zurückhaltend bepflanzt ist, verfügt es am Rand über eine üppige Eingrünung.

6.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von Süd nach Nord um ca. 8 Meter ab. In Ost-West-Richtung ist das Grundstück relativ eben. Allerdings liegt die Gruibinger Straße etwa anderthalb Meter tiefer, und auch im Osten des Plangebiets fällt das Gelände um ca. 2 Meter zum Fußweg in Verlängerung der Waldeck-Straße ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Südlich und südwestlich des Plangebiets grenzen mit geringem Abstand folgende Schutzgebiete an:

- Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441)
- Landschaftsschutzgebiet „Albrauf im Raum Bad Boll“ (Schutzgebiet Nr. 1.17.052)
- Waldbiotop „Feldgehölz und Bach Maunenwiesen SW Boll“ (Biotop Nr. 273231171420)

Im Westen des Plangebiets, auf der anderen Seite der Gruibinger Straße, befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Silberpappel (Schutzgebiets-Nr. 81170120001).

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Straße Waldeck (Flst.-Nr. 2019/54) im Osten des Plangebiets und das im Südwesten gelegene Wegegrundstück (Flst.-Nr. 2009) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits mit einem großen Wohnhaus sowie mehreren Nebengebäuden bebaut. Ziel der Planung ist es, weitere Baumöglichkeiten für zwei Modulhäuser für eine Alters-Wohngemeinschaft auf derzeit nicht bebauten Grundstücksflächen zu schaffen. Hierfür muss das Baufenster erweitert und einzelne Festsetzungen angepasst werden.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits bebaut, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nur randlich vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen sind nicht von hoher Wertigkeit, Baumhöhlen oder Totholzanteile wurden nicht gesehen. Die Habitatsignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nur noch untergeordnet vorhanden. Bei den Grünflächen handelt es sich um intensiv gepflegte Hausgärten, deren natürliche Bodenfunktionen nur eingeschränkt vorhanden sind. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gilt auch weiterhin. Durch die erweiterte Baugrenze können nun jedoch Gebäude an Stellen entstehen, wo diese bisher nicht möglich waren. Es kann damit zu einer geringfügig höheren Versiegelung und baulichen Nutzung kommen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden nicht als erheblich angesehen.

7.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Für das Grundwasser ist aufgrund der im vorherigen Kapitel beschriebenen Gegebenheiten keine wesentlich nachteilige Auswirkung zu erwarten. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen ebenfalls nicht vor.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Nahezu vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die im Plangebiet vorhandenen Flächen spielen in dieser Hinsicht nur eine untergeordnete Rolle.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Bad Boll. Damit kann eine weitere Bebauung des Plangebiets Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der baulichen Anlagen ist jedoch gewährleistet, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Die Planung hat auf das Schutzgut daher sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.6 Schutzgut Mensch

Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden, abgesehen von den Bewohnern selbst ergibt sich durch die zusätzliche Bebauung langfristig keine Betroffenheit. Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer Verschlechterung der

Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen. Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

8 **Artenschutz**

Auch wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt, so sind die Belange von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt dennoch zu berücksichtigen. Dabei sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten, auch wenn es erst mit der Verwirklichung eines Bauleitplanes zu ggf. verbotenen Handlungen kommen kann.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in einem bereits bebauten Gebiet dient und derzeit nicht abzusehen ist, wann eine bauliche Veränderung erfolgt und wo genau diese stattfindet, sieht die Gemeinde von der Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung ab. Die für eine weitere Bebauung in Frage kommenden Flächen werden derzeit als Hausgarten genutzt und sind intensiv gepflegt. Eine Beeinträchtigung relevanter Strukturen für artenschutzrechtlich bedeutsame Arten und Artengruppen besteht wenn dann nur randlich, außerhalb der vorgesehen Baugrenzen. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Sollte es durch die private Baumaßnahme zu Eingriffen kommen, so sind in diesem Rahmen die Vorgaben des Artenschutzes zu beachten.

9 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

9.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Die Festgesetzte GRZ und GFZ ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und liegt unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Damit soll auch weiterhin der ursprünglich geplante, locker bebaute und ländliche Charakter des Baugebiets erhalten bleiben.

Auch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird aus dem Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen“ übernommen und dahingehend konkretisiert, dass im Plangebiet nur I + IU gilt.

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage wird aus den örtlichen Bauvorschriften übernommen und so angepasst, dass diese auch Flachdachgebäude umfasst. Die maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude wird auf 4,00 m über bestehenden Gelände festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass Flachdachgebäude entstehen können, die vernünftig nutzbar sind und sich gleichzeitig in die bebaute Umgebung integrieren.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplan „Hohacker / Holzwasen“ umfassen das bestehende Wohnhaus Gruibinger Straße 49, die östlich angrenzenden Garagen sowie die Fläche nördlich davon. Damit das Vorhaben wie geplant umgesetzt und weitere Baumöglichkeiten im Plangebiet geschaffen werden können, wird die Baugrenze erweitert. Dabei ist darauf zu achten, dass die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet wird. Zudem nimmt die Baugrenze Rücksicht auf das Anbauverbot der Kreisstraße 1429 sowie das im Norden des Plangebiets verlaufende Leitungsrecht.

9.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Am westlichen Rand des Plangebiets, entlang der Gruibinger Straße (K 1429), ist im bestehenden Bebauungsplan eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Diese entspricht dem Anbauverbot entlang von Kreisstraßen nach dem Straßengesetz. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hohacker / Holzwasen“ für die Flächen nördlich des Plangebiets konnte eine Reduzierung des Anbauverbots auf 12 m erreicht werden. Im vorliegenden Fall ist eine Reduzierung des Anbauverbots auf 10 m ab Straßenrand notwendig, damit östlich des bestehenden Wohnhauses eines der Wohnmodule entstehen kann. Die Bebauungsplanänderung sieht diese Reduzierung auf 10 m vor.

9.4 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nachdem die überbaubaren Grundstücksflächen näher an die vielbefahrene Kreisstraße 1429 heranrücken, wurde gutachterlich geprüft, ob die Straßenverkehrsgeräuschemissionen im Plangebiet zu Immissionskonflikten führen und welche Schallschutzmaßnahmen bei einer Pegelüberschreitung zum Schutz vor störenden Geräuscheinwirkungen umgesetzt werden sollten.

Die Geräuschemissionsprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Schwäbisch Hall (Bericht B21408_SIS_02 vom 02.06.2022) kam dabei zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet zur Tageszeit Verkehrsgeräusche in Höhe von 52 – 65 dB(A) und zur Nachtzeit Verkehrsgeräusche in Höhe von 43 – 56 dB(A) vorliegen. Die Geräuschbelastung nimmt von östlicher nach westlicher Richtung zu.

Innerhalb der zulässigen Baugrenzen fällt die Geräuschbelastung allerdings etwas geringer aus: zur Tageszeit liegt die Verkehrsgeräuschbelastung bei 52 – 62 dB(A) und zur Nachtzeit bei 44 – 53 dB(A).

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) für die Tageszeit wird im Bereich der östlichen Hälfte des Baufensters eingehalten und im Bereich der westlichen Hälfte um 0 – 7 dB(A) überschritten. Zur Nachtzeit wird der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A) auf dem Großteil des zulässigen Baufensters überschritten. Die nächsten Überschreitungen betragen 0 – 8 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 0 – 8 dB(A) sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Schallschutzvorkehrungen abzuwägen. Aktive Schallschutzvorkehrungen kommen im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage, daher werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen.

Durch die durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen ist gewährleistet, dass innerhalb der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung wird aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hohacker / Holzwasen“ aus dem Jahr 1996 übernommen und um das Flachdach ergänzt. Gleichzeitig wird konkretisiert, dass die in der Nutzungsschablone enthaltene Dachneigung für das Satteldach gilt.

Mit der Aufnahme des Flachdachs als weitere zulässige Dachform erhält der Grundstückseigentümer eine größere planerische Freiheit. Gerade bei Tiny-Häusern und kleineren Wohnhäusern in modularer Bauweise spielt diese Dachform eine große Rolle.

Die Auswirkungen von Flachdachgebäuden auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Nachbarschaft sind gering. In der näheren Umgebung sind bereits Gebäude mit Flachdach vorhanden, so dass sich weitere Flachdachgebäude gut in die vorhandene Dachlandschaft integrieren.

10.2 Dachdeckung

Das zulässige Farbspektrum der Materialien für die Dachdeckung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan entnommen. Gleichzeitig wird klargestellt, dass auch Dachbegrünungen zulässig sind. Dies spielt vor allem bei Flachdachgebäuden eine wichtige Rolle, denn begrünte Dächer wirken sich positiv auf die klimatischen Eigenschaften, aber auch auf das Ortsbild und die Fernwirkung aus. Zudem wird durch die Dachbegrünung der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, werden diese ebenfalls von den Regelungen ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

Die Festsetzung wird vor dem Hintergrund der Notwendigkeit von Schallschutzvorkehrungen (bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) angepasst. Damit sollen bauliche Anlagen für den aktiven Lärmschutz, aber auch für den Sichtschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m ermöglicht werden. Gleichzeitig sind die örtlichen Gegebenheiten und die sensible Lage des Plangebiets am Ortseingang von Bad Boll zu beachten. Durch die Höhenbeschränkung können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie Nachbarschaft vermieden werden.

10.4 Höhe der baulichen Anlagen

Auf der Grundlage der aktuellen Landesbauordnung (§ 74 LBO) lässt sich die Höhe der baulichen Anlagen nicht festsetzen. Die Festsetzung wird daher an dieser Stelle entnommen und in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überführt.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18