

## **BEGRÜNDUNG**

### **NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN IM ORTSTEIL HÄSLACH – TEILBEREICH SÜD“**

#### **GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG HÄSLACH, KREIS REUTLINGEN**

---

Die in den Jahren 2011 und 2013 erstellten und überarbeiteten Garagen-, Carport- und Stellplatzsatzungen in Form einfacher Bebauungspläne werden mit den nun vorgelegten Satzungen neu gefasst.

Mit den Neufassungen treten alle bisherigen Satzungen außer Kraft.

Die Neufassungen beinhalten im Besonderen die Regelungen zur Anzahl von Stellplätzen in den Ortskernen (1,5 anstelle 2,0), die Bepflanzung und Begrünung von Stellplätzen, die Kombination von Begrünung und Photovoltaikanlagen bei Garagen- und Carportdächern, die Neigung von Stellplätzen und die Ausgestaltung von Zufahrtswegen von und zu Stellplätzen.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist im Besonderen die Regelungen zur Anzahl von Stellplätzen in den Ortskernen (1,5 anstelle 2,0), die Bepflanzung und Begrünung von Stellplätzen, die Kombination von Begrünung und Photovoltaikanlagen bei Garagen- und Carportdächern, die Neigung von Stellplätzen und die Ausgestaltung von Zufahrtswegen von und zu Stellplätzen.

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Durch die Abstandsregelungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird eine einheitliche städtebauliche Ordnung erzielt.

### **2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die getroffene Festsetzung zur Eingrünung nicht überdachter Stellplätze sowie zur Eingrünung von Dachflächen soll der Eingriff durch die Versiegelung von Flächen ausgeglichen werden. Durch das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern wird die versiegelte Fläche verschattet. Durch die Verschattung und Verdunstung wird ein positiver Effekt auf das Raum- und Mikroklima erzielt. Die Eingrünung von Dachflächen dient darüber hinaus dem Abmildern der Auswirkungen von Starkregenereignissen.

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Umfang Ersatzlebensräume für trockene offenlandliebende Pflanzen- und Tierarten dar. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Raumklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt. Eine solche Dachgestaltung trägt in Teilen auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung stadtgestalterische Funktionen.

Begrünte Dachflächen tragen zum schonenden Umgang mit Natur und Landschaft bei, da durch die natürliche Vegetation, je nach Begrünungsart, große Teile des Niederschlags zur Entlastung der Kanalisation zurückgehalten werden können. Durch die Verdunstung des Wassers und die damit verbundene Kühlung bzw. Luftbefeuchtung, ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas.

Bei Flachdächern bietet die Dachbegrünung im Vergleich zu einer Kiesschüttung mehr Schutz für die Dachabdichtung vor Witterungseinflüssen.

### **3. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Innerhalb des Plangebietes sind aus Gründen des Klimaschutzes bauliche und sonstige Maßnahmen zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien festgesetzt. Damit ist sichergestellt, daß lokale gebäude- und flächenbezogene Energiepotentiale ausgeschöpft werden.

### **4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Materialien bei der Herstellung oberirdischer, nicht überdachter, Stellplätze dient der Versickerung von Niederschlagswasser. Auf diese Weise wird Niederschlagswasser zurückgehalten, die Grundwasserneubildung gefördert und die Kanalisation entlastet.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

### **1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

**Satteldächer** sind für Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 15° - 35° zulässig. Diese Festlegung wird getroffen, um sowohl flachere als auch steilere Dächer zuzulassen. Im Bestand sind diese im Siedlungsbereich vorhanden.

**Pulldächer** sind für Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 10° - 15° zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um keine zu steilen Dachneigung bei Pulldächern zuzulassen, was hohe Fassadenansichten der Garagenbauten nach sich ziehen würde.

Die bei direktem Anbau ausnahmsweise zulässige höhere Dachneigung beim Pulldach ist planerisch erwünscht, da es speziell im innerörtlichen Bereich von Walddorfhäslach bereits Garagen bzw. Carports gibt, die mit einem Pulldach als Schleppgiebel an das Gebäude angebaut sind. Um diesen speziellen Fall eines steileren Pulldaches zuzulassen, darf aus gestalterischen Gründen der Hochpunkt des Pulldaches nur an der an das Hauptgebäude angeschlossenen Seite liegen. Um die Dachneigung einzugrenzen, wird festgelegt, dass die Dachneigung des Pulldaches ausnahmsweise bis maximal auf die Dachneigung des Hauptdaches angepasst werden darf. Durch diese Regelungen fügen sich die Garagen und Carports in die vorhandene Baustruktur im Siedlungsbereich ein.

**Flachdächer** sind für Garagen und Carports bis zu einer Neigung von 10° zulässig.

#### **1.1. Terrassennutzung auf Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 5, 6 und 7 LBO)**

Eine Terrassennutzung auf Garagen und Carports ist zulässig, wenn diese direkt an das Hauptgebäude angeschlossen sind. Die Fläche der Terrasse muss in diesem Fall nicht begrünt werden. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) müssen hierbei eingehalten werden. Das bedeutet, dass Bereiche, in denen keine Terrassennutzung möglich ist, extensiv zu begrünen sind.

### **2. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 37 Abs. 1 LBO)**

Bei der erstmaligen Errichtung oder einer wesentlichen (Nutzungs-)Änderung von Gebäuden, sind Stellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen, damit der öffentliche Verkehrsraum entlastet und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden kann.

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde Walddorfhäslach an die umliegenden Kreisstädte und die Metropolregion Stuttgart wird überwiegend durch den automobilen Verkehr und nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Die Haushalte sind daher in der Regel mit zwei Personenkraftwagen ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Die nachzuweisende Stellplatzanzahl ist nicht an die Wohnraumfläche gekoppelt. Bei baulichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen, die eine Änderung der Wohnungsgröße zur Folge haben können, bestehen somit keine erhöhten Anforderungen.

## **2.1. Gefangene Stellplätze**

Zur Anrechenbarkeit von Garagen- und Carportstellplätzen (mit davorliegendem Stellplatz wird explizit die Regelung aufgenommen, dass diese gefangenen Stellplätze vollumfänglich auf die Anzahl der nachzuweisenden notwendiger Stellplätze angerechnet werden.

### **Auswirkungen der Planung**

Für diesen Bebauungsplan wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Die bisherigen Regelungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches werden hierdurch ersetzt und eindeutig geregelt. Zudem werden gestalterische Festsetzungen neu aufgestellt.

### **Verfahren**

Zur einfacheren Handhabung wird die Garagen- und Carportsatzung (in Kraft getreten 2013) und die Stellplatzsatzung (in Kraft getreten 2003) zusammengefasst. Im vorliegenden Fall werden die Regelungen der bereits in Kraft getretenen Satzungen in einer Satzung zusammengefasst. Eine Änderung der Grundzüge der Planung ist somit nicht gegeben. Zudem beinhaltet diese Satzung ausschließlich Regelungen der Zulässigkeit sowie der Gestaltungsanforderungen an Garagen, Carports- und Stellplätze. Daher kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung. Die bisherigen Regelungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches werden hierdurch ersetzt. Zudem werden gestalterische Festsetzungen neu aufgestellt.

Walddorfhäslach, den

Silke Höflinger  
Bürgermeisterin