

BEGRÜNDUNG

NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG IM ORTSTEIL WALDDORF – TEILBEREICH WEST“

GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN

Ziele und Zwecke der Planung

Innerhalb des Siedlungsgebiets von Walddorfhäslach besteht eine große Nachfrage nach Nebenanlagen größeren Ausmaßes, insbesondere für die Lagerung von regenerativen Brennstoffen (Holzlagerung).

Es wird eine der Grundstücksgröße angepasste Staffelung der Überschreitung des maximalen umbauten Raums festgelegt. Die vorgenommene Staffelung der Grundstücksgrößen orientiert sich an den im Gemeindegebiet überwiegend vorhandenen Grundstücks-kategorien.

Darüber hinaus werden weitergehende Regelungen zur Gestaltung von Nebenanlagen (Dachform / Dachneigung) getroffen.

Mit der Neuaufstellung der Satzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Freiflächengestaltung sollen für das Gemeindegebiet einheitliche Festsetzungen zugunsten eines einheitlichen Siedlungsbildes getroffen werden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind wichtige bauliche Anlagen als Standort zur Unterbringung von Fahrrädern und Kinderwägen, von Abfalltonnen und regenerativem Holzbrennstoff sowie für die Lagerung von Gartengeräten und Gartenmöbel.

Aufgrund der zunehmenden Herstellung von Mehrgeschoßwohnungsgebäuden im Gemeindegebiet bedarf es einer angemessenen Anpassung der Kubaturen von Nebenanlagen. Es wird daher eine angepasste Staffelung des maximalen umbauten Raums in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und der Wohneinheiten festgelegt. Die vorgenommene Staffelung der Grundstücksgrößen orientiert sich an den im Gemeindegebiet überwiegend vorgefunden Grundstücks-kategorien.

Bei Baugrundstücken ab 600 m², die mit **Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern** mit bis zu fünf Wohneinheiten bebaut sind, sind Nebenanlagen bis 50 m³ zulässig. Für je zwei weitere Wohneinheiten können, in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße, jeweils 10 m³ umbauter Raum mehr für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

Darüber hinaus werden weitergehende Regelungen zur Gestaltung von Nebenanlagen getroffen. Bei den o. g. Flächen wurde berücksichtigt, dass es sich um untergeordnete Nebenanlagen handelt, sodass eine Zulässigkeit bauplanungsrechtlich begründet werden kann.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Die Schaffung von begrünten Flächen und das Einbringen von Grünelementen ist eine unerlässliche Maßnahme, um den Lebensraum in seinem Erscheinungsbild und zugleich die Gestalt des gesamten Siedlungsraumes sukzessive und nachhaltig zu gestalten.

Dachbegrünungen sowie Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen stellen zur ökologischen Verbesserung des gemeindlichen Erscheinungsbildes einen wesentlichen Beitrag dar. Durch diese Maßnahmen kann zusätzlich das Siedlungsklima verbessert und die Klimafolgenanpassung im Geltungsbereich gestärkt werden.

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 jeweiligen Siedlungsgebiet auswirkt.

Die Regelungen dienen zudem baugestalterischen Zwecken. Durch eine angemessene Begrünung soll das Erscheinungsbild des Siedlungsraumes und damit der einzelnen Grundstücke und Gebäude nachhaltig gestaltet werden.

Die Festsetzungen zur **Begrünung nicht überbauter Freiflächen** dienen der Reduzierung klimatischer Beeinträchtigungen durch die Oberflächenversiegelung auf Baugrundstücken. Neben den positiven mikroklimatischen Auswirkungen zielt diese Regelung auch auf den Erhalt der Bodenfunktionen und in begrenztem Maße auf die Förderung von sog. Trittsteinbiotopen sowie einer Verbesserung des Landschaftsbildes durch eine Sicherung des Grünanteils ab.

Die Ausführung von **Einfriedungen in Form von Hecken** dient einer Aufwertung des Ortsbildes, der Verbesserung des Raumklimas sowie der Förderung und Vernetzung von Trittsteinbiotopen. Gleichsam wird der Schutz der Privatsphäre erreicht.

Durch das **Anpflanzen eines heimischen Obst- oder Laubbaumes je 150 m² Grundstücksfläche** wird ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Fauna (Brutvögel) sowie zur Verschattung geleistet.

Die **Fassadenbegrünung** dient der Verbesserung des Raumklimas.

Grundsätzlich stellen **begrünte Dachflächen** in begrenztem Umfang Ersatzlebensräume für trockenoffenlandliebende 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 bewetterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. 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.

Durch eine **Begrünung von unterbauten Grundstücksbereichen (Tiefgaragen)** kann auch auf versiegelten Grundstücksbereichen ein positiver Beitrag zum Mikroklima sowie zum Abmildern von Starkregenereignissen geleistet werden.

3. 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 von **wasserdurchlässigen Belägen** bei Oberflächenbefestigungen dient der Versickerung von Niederschlagswasser. Auf diese Weise wird Niederschlagswasser zurückgehalten, die Grundwasserneubildung gefördert und die Kanalisation entlastet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen in erster Linie gleichartig ausgeglichen werden.

Schottergärten stellen versiegelte Flächen dar, die sich im Sommer aufheizen und somit das Raumklima negativ beeinflussen. Begrünte Flächen hingegen tragen zur Abkühlung des Raumklimas bei, was sich positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im jeweiligen Siedlungsgebiet auswirkt. Zudem wird durch die Vermeidung von Schottergärten das Erscheinungsbild des Siedlungsraumes und der einzelnen Grundstücke und Gebäude nachhaltig aufgewertet.

4. 4. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Zur Substituierung fossiler Energieträger und aus Gründen des Klimaschutzes ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auch auf Dachflächen von Nebenanlagen, auch in Kombination mit Dachbegrünung, zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass lokale gebäude- und flächenbezogene Potenziale ausgeschöpft werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

Zur Wahrung des Ortsbildes werden ausschließlich Sattel-, Pult- und Flachdächer für Nebenanlagen zugelassen. Durch eine Begrenzung der Dachneigung wird zudem eine Eignung der Dachflächen für Dachbegrünung sowie für die Aufbringung von PV-Anlagen sichergestellt.

2. Müll- und Abfallsammelplätze

Durch eine Eingrünung und Abschirmung dieser Nebenanlagen werden mögliche Immissionen, welche von diesen ausgehen können, ortsbildverträglich auf ein Minimum begrenzt.

Auswirkungen der Planung

Aufgrund der nur die Regelung von Nebenanlagen und die Gestaltung von Freiflächen betreffenden Festsetzungen, ist nicht von wesentlichen oder schädlichen Auswirkungen der Planung auszugehen.

Verfahren

Die bisherigen Regelungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches werden durch gestalterische Festsetzungen über die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche ergänzt. Zur einfacheren Handhabung werden gestalterische Regelungen zur Freiflächengestaltung aufgenommen und keine neue separate Satzung aufgestellt. Eine Änderung der Grundzüge der Planung ist somit nicht gegeben. Aufgrund der ausschließlichen Regelung von Nebenanlagen und Freiflächengestaltung, wodurch keine wesentlichen oder schädlichen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind, kommt das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB zur Anwendung.

Walddorfhäslach, den __.__._____

Silke Höflinger
Bürgermeisterin