



**Begründung zur Aufstellung
des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

„BÜHLACKER“

in Reichenbach unter Rechberg

nach §§ 9 Abs. 8, 2 a Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
VTG STRAUB
HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8
73072 DONZDORF
PROJEKT-NR. 19-113

GEFERTIGT:
DONZDORF, DEN 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

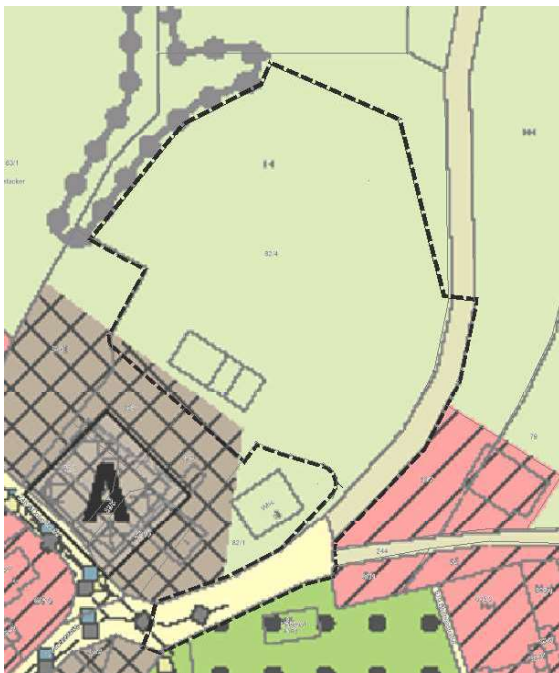
Stadt Donzdorf / Reichenbach u.R.
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bühlacker“
in Donzdorf-Reichenbach u. R.
Begründung vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

Insgesamt sind ca. 10 neue Bauplätze für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Für 8 dieser Bauplätze (Bereich WA1) wird dabei die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus bzw. auf maximal 4 Wohneinheiten je Doppelhaus beschränkt. Wird hier von jeweils 1,5 Wohneinheiten ausgegangen, können insgesamt 12 Wohneinheiten entstehen. Im südöstlichen Teil des Baugebiets (Bereich WA2) ist eine Mehrfamilienhausbebauung mit mindestens 6-8 Wohneinheiten auf Grundlage eines von der Stadt beauftragten, bereits vorliegenden Architektenentwurfs geplant. Unter Punkt 7.4 werden erste Entwurfsskizzen der Mehrfamilienhausbebauung aufgezeigt. Dies ergibt in Summe 18-20 Wohneinheiten.

Gemäß der Belegungsdichte des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von 2,1 Menschen je Wohneinheit (Stand 31.12.2023, Abrufdatum 02.09.2024) stünde somit Wohnraum für:

18 bzw. 20 Wohneinheiten x 2,1 Menschen = 38 bzw. 42 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung. Die Bruttowohndichte im Gebiet „Bühlacker“ beträgt also:
 $38 \text{ bzw. } 42 \text{ Menschen} / 0,66 \text{ (Gesamtfläche des Geltungsbereichs abzgl. bereits bestehender befestigter Verkehrsflächen)} = \mathbf{58 \text{ bzw. } 64 \text{ EW/ha.}}$

4.2 Flächennutzungsplan



Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.

Im vorliegenden Fall ist der Großteil des Geltungsbereichs im geltenden Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils - Lautertal als Fläche für Landwirtschaft gekennzeichnet. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs wird als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan. Diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Sonstige baurechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Nördlich der Kirche“, Deckblatt genehmigt am 10.02.1977, grenzt an den aktuellen Planbereich im Süden an; eine Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch die aktuelle Planung findet nicht statt.

Stadt Donzdorf / Reichenbach u.R.
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Bühlacker“
in Donzdorf-Reichenbach u. R.
Begründung vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

Wohngebiets nicht zu beeinträchtigen und Nutzungskonflikte mit der Umgebung zu verhindern, gleiches gilt für Schank- und Speisewirtschaften.

Die bebauten Umgebungsflächen umfassen eine homogene Bebauungsstruktur. Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern nebst Einzelhäusern wird die Fortführung der Bestandsbebauung in ihren Dimensionen gewährleistet. Für das Gebiet WA1 sind Beschränkungen für die Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. Um den Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen ist darüber hinaus die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in WA2 geplant. In WA2 wurden daher keine Beschränkungen für die Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen. Die Baugrenzen wurden dabei bewusst kleiner gehalten, um das Einfügen der Baukörper in die Umgebung zu sichern. Für geringfügige unterirdische Baugrenzüberschreitungen in diesem Bereich können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggfs. Befreiungen erteilt werden. In der Praxis soll die maximale Ausnutzung der angestrebten Bauformen ermöglicht und zeitgleich dem Aspekt des Einfügens in die Umgebung und der verkehrlichen Lage in einer Sackgasse Rechnung getragen werden.

Weiterhin werden die absoluten Gebäudehöhen begrenzt. Die Bezugsebenen für die Höhenfestsetzungen orientieren sich am bestehenden Gelände sowie an den Höhen der zukünftigen Erschließungsstraßen.

Hauptziel bei der Festlegung der Bezugshöhen war ein einheitliches Stadtbild entlang der Verkehrsflächen, welches die vorhandene Topografie berücksichtigt und darüber hinaus den künftigen Eigentümern ausreichend Spielraum zur Gestaltung ihrer Gebäude einräumt. Aufgrund der ausgeprägten Topografie sollen aber in gleichem Zuge allzu große Baukörper vermieden werden, die vor allem aus Sicht des niedriger gelegenen Ortskerns in Erscheinung treten würden.

Die Festsetzungen zu den maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen erlauben nun eine 2-geschossige Bauweise mit Berücksichtigung aktueller energetischer Anforderungen (bspw. Höhe des Dachaufbaus).

Für die Baugrundstücke werden Baufenster mit Firstrichtungen vorgegeben, wodurch eine einheitliche städtebauliche Ordnung und Grundstücksbebauung geregelt wird. Garagen und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den Bauherren eine möglichst freie Grundstücksausnutzung zu überlassen. Der Nachbarschutz mit Abstandsregelungen wird den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg überlassen.

6.2 Verkehr

Die Andienung des Gebiets soll über die nördliche Fortführung des Kirchhofwegs erfolgen. Wie der Planung zu entnehmen ist, sollen etwaige spätere Entwicklungsmöglichkeiten in östliche und westliche Richtung vorgehalten werden. Die Breite der Erschließungsstraßen umfasst zwischen 5,50 m zzgl. 1,50 m Gehweg. Die daraus abgehende Stichstraße umfasst

Begründung vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

7.4 Architektonische Entwurfsskizzen MFH-Bebauung



Stellplätze verteilt. Die Kennziffern GRZ 1 und 2 sind ausgeschöpft, aber nicht überschritten, so dass ein wirtschaftliches Ensemble entstehen kann.

Aufgrund der vorhandenen Anbindung an verkehrliche und technische Infrastruktureinrichtungen und der kernortnahen Lage mit seinen übrigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule,