

Gemeinde Hochdorf

Landkreis Esslingen



**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Bismarckstraße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung (Entwurf)

02.10.2023

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Gemeinde Hochdorf

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Bismarckstraße“

Fassung vom 02.10.2023 (Entwurf)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich	3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3. Rechtsgrundlagen	8
4. Bestandssituation	8
5. Boden und Baugrund	9
6. Planung	10
7. Artenschutz	11
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	17
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Aufgrund des bestehenden dringenden Bedarfs an Wohnraum in Hochdorf, betreibt die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren eine intensive Innenentwicklung. In diesem Sinne soll eine Nachverdichtung im südlichen Innenbereich des offenen Wohnblocks zwischen Bismarckstraße und Ziegelhofstraße für Familienwohnen ermöglicht werden.

Das bestehende Wohngebäude Bismarckstraße kann aufgrund seines baulichen Zustands nicht erhalten werden. Nach Abbruch des Gebäudes können die privaten Flächen einer neuen Bebauung, sowohl entlang der Bismarckstraße als auch in dem dahinterliegenden Bereich, zugeführt werden.

Das Büro schreiberplan aus Stuttgart hat einen Städtebaulichen Entwurf erstellt, welcher die Errichtung von drei Reihenhäusern, einem Doppel- und einem Einfamilienhaus vorsieht. Die Erschließung des hinteren Bereichs soll über eine neue öffentliche Straße erfolgen. Ziel ist eine behutsame Nachverdichtung, die den Zielen des fortgeschriebenen Ortsentwicklungskonzepts Hochdorf 2035 zur Schaffung von Wohnraum entspricht.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung im Sinne des Städtebaulichen Entwurfs zu erzielen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

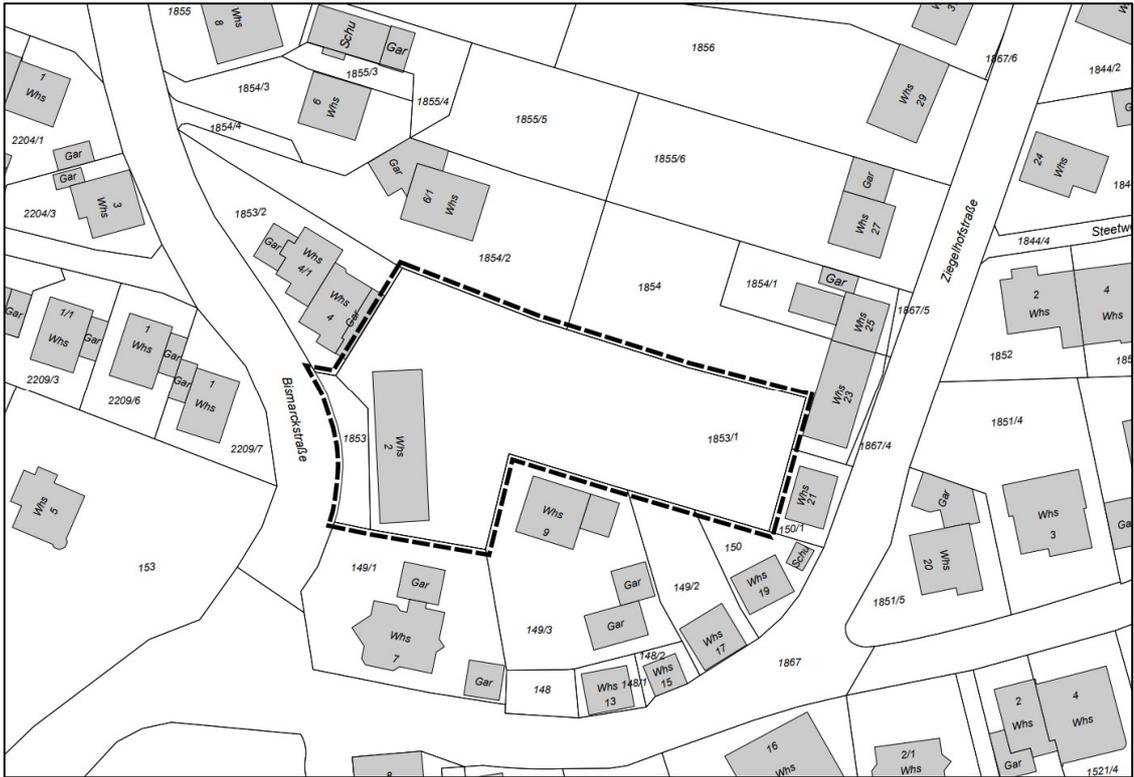
1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Bismarckstraße“ liegt im südlichen Bereich des dreiecksförmigen offenen Blocks zwischen Bismarckstraße im Westen, der Ziegelhofstraße im Osten und der Friedenstraße im Norden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,23 ha und wird wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden, Osten und Süden durch die Flurstücksgrenzen des Flurstücks Nr. 1853/1,
- im Westen vom östlichen Gehwegrand der Straße „Bismarckstraße“ im Bereich des Wohngebäudes Bismarckstraße 2 zwischen den Flurstücken Nr. 1853/2 (im Norden) und Nr. 149/1 (im Süden)

Er umfasst damit die folgenden Flurstücke der Gemarkung Hochdorf: Nr. 1853/1 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1853 (Bismarckstraße).



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Bismarckstraße“, genordnet, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Bauleitplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuchs geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, sodass von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen wird. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung finden keine Anwendung, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von diesen Vereinfachungsmöglichkeiten wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entspricht dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem ein bestehendes Wohngebiet unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung nachverdichtet wird.

2.2. Regionalplan

Die Gemeinde Hochdorf ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 aufgrund seiner Lage im zusammenhängenden Landschaftsraum zwischen Filstal und Lautertal sowie seiner topografischen Situation als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen.

Der Geltungsbereich wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche (Bestand) dargestellt. Dem Vorhaben stehen somit keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

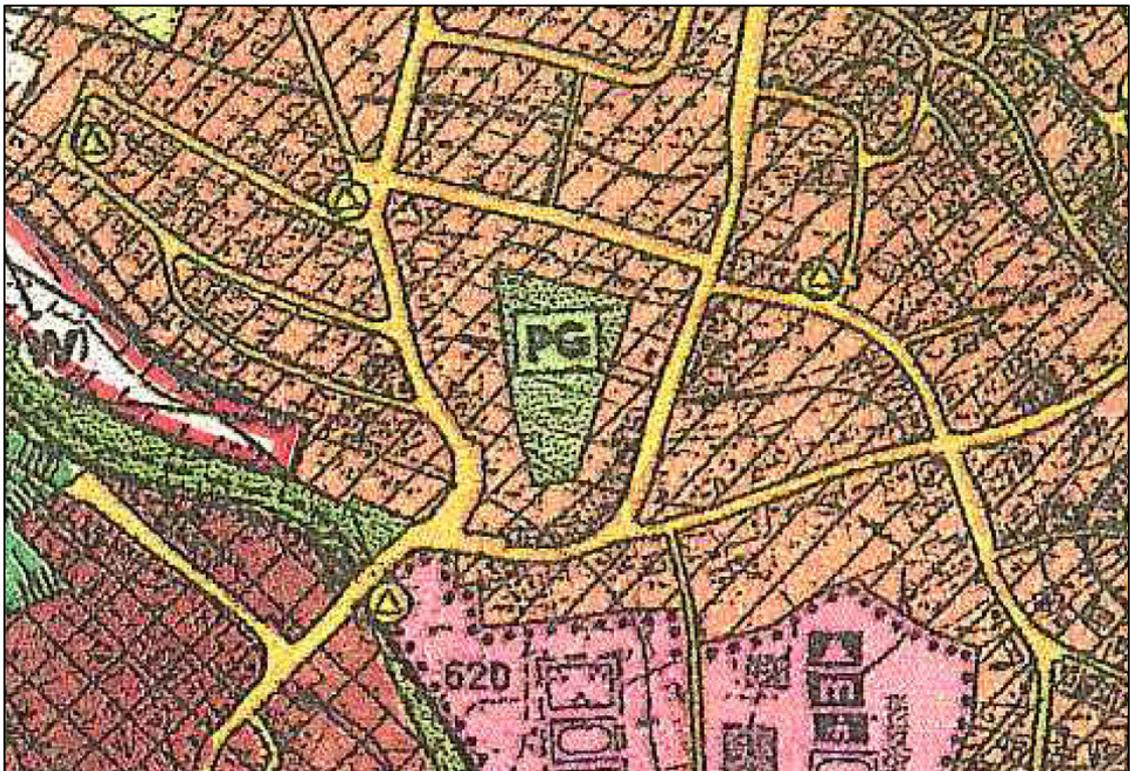
2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach/ Fils, 1. Fortschreibung stellt im westlichen und östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (Bestand) dar. Im mittleren Bereich ist eine private Grünfläche dargestellt. Im direkten Anschluss an die Bismarckstraße ist die Teilfläche des Flurstücks Nr. 1853 als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Da es sich bei einem Flächennutzungsplan um eine Planung mit nicht parzellenscharfer Abgrenzung von (Bau-) Flächen handelt, gilt der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Dessen ungeachtet kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan bei Abweichung vom Flächennutzungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan würde in diesem Fall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die vorgesehene Bebauung schließt westlich an den Bebauungszusammenhang an und erweitert diesen maßvoll in die bestehende Grünfläche hinein. Der östliche Geltungsbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Reichenbach/ Fils, 1. Fortschreibung

2.4. Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich gilt der Baulinienplan aus dem Jahr 1920. Somit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach diesem in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt. Der ständigen Rechtsprechung folgend wäre dementsprechend eine Bebauung des Geltungsbereichs in der Tiefe von 50 m – ausgehend von der festgesetzten Baulinie entlang der Bismarckstraße und der Ziegelhofstraße – möglich. Die Freihaltung des Grünbereich (auch gemäß Flächennutzungsplan) im Blockinneren wäre somit nicht möglich.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Bismarckstraße" aufgehoben.

2.5. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich umfasst keine Schutzgebiete im Sinne des Natur-, Landschafts- oder (Hoch-) Wasserschutzes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ("Hochdorf" (3 Teilgebiete) vom 20.10.1988 geändert am 17.03.1992 und 24.04.2001") liegt in südwestlicher Richtung direkt am Talbach in einer Entfernung von ca. 72 m (Luftlinie).

Südwestlich des Plangebiets verläuft der Talbach, welcher bei Starkregenereignissen Hochwasser führt. Dabei reichen die Überflutungsflächen bei einem Extrem-Hochwasser bis ca. 25 m an das Plangebiet heran.



Datenabfrage der Überflutungsflächen aus dem Daten- und Kartenviewer der LUBW, Stand: 18.09.2023

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

4. Bestandssituation

Im Westen des Plangebiets befindet sich das leerstehende Wohnhaus Bismarckstraße 2. Dieses steht traufständig zur Straße und ist dieser gegenüber um ca. 5 m zurückversetzt. Das zweigeschossige Gebäude verfügt über ein ausgebautes steiles Satteldach mit zwei Schlappdachgauben. Die Firsthöhe beträgt ca. 293,2 m üNN. Der Zugang erfolgt straßenseitig und das Gebäude ist im Erdgeschoss in den Hang hineingebaut. Die Gartenflächen befinden sich östlich hinter dem Gebäude und sind dem 1. Obergeschoss zugeordnet. Die weiteren östlichen und nördlichen Bereiche des Plangebiets liegen topografisch höher und sind mit Nadel- und Laubbäumen in Teilen dicht bepflanzt.

Nach Süden bildet eine Mauer die Grenze zum Nachbargrundstück. Entlang dieser Grenze führt eine Zufahrt nach Osten zum Gebäude Ziegelhofstraße 9. Dabei handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem flachen Satteldach (ca. 24°). Die Firsthöhe liegt bei ca. 293,3 m üNN.

Das direkt südlich angrenzende Wohngebäude Ziegelhofstr. 7 verfügt über zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach, Dachneigung ca. 40°). Die Firsthöhe liegt bei ca. 289,2 m üNN.

Das nordwestlich an der Bismarckstraße angrenzende Doppelhaus hat ebenfalls zwei Geschosse und ein ausgebautes Satteldach (zwei Ebenen). Das Erdgeschoss nimmt auch die Garagen auf. Zur Straße haben beide Gebäude jeweils eine Flachdachgaube und ein Dachfenster in der obersten Dachebene.

Gegenüber dem Gebäude Bismarckstr. 2 wurde drei gleichartige Wohngebäude mit flachem Satteldach und zwei Geschossen zzgl. Hanggeschoss errichtet.

Topografie

Das Plangebiet weist ein Gefälle von ca. sieben bis acht Meter auf. Ganz im Nordosten beträgt die Geländehöhe ca. 287 m üNN, ganz im Südwesten an der Bismarckstraße ca. 280/ 281 m üNN.



Luftbild mit dem Plangebiet, Quelle: Daten- und Kartenviewer der LUBW

5. **Boden und Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Geologischen Karte im Verbreitungsbereich der Angulatensandstein-Formation. Dabei handelt es sich um Feinsandstein mit Tonmergelstein-Lagen (hell- bis dunkelbraun) und untergeordnet Kalkstein (z. T. schillführend).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Planung

Das Büro schreiberplan aus Stuttgart hat einen Städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet mit Stand 18.09.2023 erstellt. Dieser bzw. seine Weiterentwicklung ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Im Vorfeld wurden mehrere Bebauungsvarianten für die Nachverdichtung des Gebiets erstellt, in welchen auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entlang der Bismarckstraße untersucht wurden. Aufgrund der städtebaulichen Prägung des Umfelds und der topografischen Situation soll insbesondere zur Bismarckstraße eine Bebauungssituation entstehen, welche wie im Bestand der Straße zugewandt ist bzw. zu dieser eine „Adresse“ ausbildet.

Der Städtebauliche Entwurf schlägt eine Bebauung mit drei Reihenhäusern (II Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss) an der Bismarckstraße vor, die auch von dieser erschlossen werden. Wie das Bestandsgebäude Bismarckstraße 2 soll dieses in den Hang hinein gebaut werden. Das Hanggeschoss kann bzw. soll eine Garage aufnehmen, die Zufahrt entspricht einem Stellplatz im Vorgartenbereich. Die privaten Freiflächen sind nach Osten angeordnet und dem 1. Obergeschoss zugeordnet. Die geplante Firsthöhe entspricht in etwa jener des Bestandsgebäudes.

Nördlich der Reihenhäuser wird eine neue Zufahrt vorgesehen, welche ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus erschließen. Auch diese Gebäude verfügen über ein Hanggeschoss, die Garagen können jedoch als separate Baukörper seitlich davon errichtet werden. Da die Grundstücke für Doppelhäuser über eine geringe Tiefe verfügen, können Freibereiche in Form von Terrassen auf den Dächern der Garagen entstehen. Alternativ können Garagen auch in den Hanggeschossen untergebracht werden und die Freiflächen befinden sich dann jeweils seitlich der Doppelhaushälften. Das Einzelhaus ganz im Osten liegt topografisch etwas höher als das Doppelhaus. Die Stellplätze können hier ebenfalls in separaten Garagen nachgewiesen werden. Die bestehenden Baumstrukturen im östlichen Bereich sollen erhalten bleiben.



Städtebaulicher Entwurf, genordet, ohne Maßstab, Stand: 18.09.2023, schreiberplan

6.1. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist über das bestehende Leitungsnetz in der Bismarckstraße erschlossen. Die Leitungen und Kanäle in der geplanten neuen Straße sollen an diesen angeschlossen werden. Somit ist die Ver- und Entsorgung über das bestehende Leitungsnetz grundsätzlich gesichert.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen soll in Zisternen und teilweise auch auf Gründächern zurückgehalten und zusammen mit dem Wasser von weiteren nicht belasteten versiegelten Flächen über Regenwasserkanäle in den Vorfluter bzw. den Talbach geleitet werden. Das belastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen soll in den Mischwasserkanal in der Straße Bismarckstraße eingeleitet werden.

6.2. Geländemodellierung und Erdmassenausgleich

Gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll der bei der Bebauung anfallende Aushub vor Ort verwendet werden. Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfinden kann.

Die Straßen- und Gebäudeeingangshöhen wurden im Städtebaulichen Entwurf und dem Bebauungsplan so gewählt, dass möglichst wenige Eingriffe ins Erdreich stattfinden und der Aushub im Plangebiet wieder eingebaut werden kann. Im Bereich der Reihenhäuser finden die Eingriffe überwiegend im Bereich des bestehenden Gebäudes statt. Aufgrund der Topografie ist hier die Errichtung von Kellergeschossen nicht erforderlich. Dies gilt auch für das Doppelhaus. Sollte für das Einfamilienhaus im Osten ein Kellergeschoss vorgesehen werden, so können die Erdmassen innerhalb des Grundstücks verteilt werden. Für die öffentlichen Erschließungsflächen kann ein Erdmassenausgleich im Plangebiet erreicht werden.

7. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Planung, soll eine „Habitatpotenzialanalyse“ bis zum Satzungsbeschluss erstellt werden. Ziel der Untersuchung soll es sein, festzustellen, ob und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten.

Die in der Habitatpotentialanalyse zur Durchführung vorgeschlagenen Maßnahmen, um die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sollen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Wohnnutzung und der bestehenden benachbarten Nutzungscharakteristik wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, die nach § 4 BauNVO allgemein zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig unterstützt die Ziele zur Schaffung von Wohnqualität, da diese Nutzungen nicht der gewünschten sowie der umgebenden Gebietscharakteristik entsprechen. Die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Aufgrund der geringen Gebietsgröße soll der Wohnnutzung Priorität eingeräumt werden. Jedoch können die genannten Nutzungen zugelassen werden, wenn z.B. ein dringender Bedarf besteht und diese mit der Wohnnutzung verträglich sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1a wird festgesetzt, dass in den mit „St/Ca/Ga/Ter.“ gekennzeichneten Baugrenzen ausschließlich Stellplätze und Terrassen errichtet werden dürfen, um hier die Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs zu ermöglichen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen in Kombination mit der Erdgeschossfußbodenhöhe) definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und ermöglicht die Errichtung der geplanten Wohngebäude im Sinne einer Nachverdichtung. Unter voller Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch die Hauptgebäude kann die GRZ von 0,4 eingehalten werden. Im Wohngebiet WA 1b wird diese sogar – aufgrund der geplanten Grundstücksgröße – deutlich unterschritten.

Berücksichtigt man, dass auch Terrassen sowie deren Überdachungen (sofern nicht innerhalb der Baugrenzen geplant) in die Berechnung eingestellt werden, so wird in den Wohngebieten WA 1a und WA 2 die GRZ von 0,4 überschritten. Um diese jedoch im Sinne einer hohen Wohnqualität zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Terrassenflächen und Flächen für Terrassenüberdachungen in der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben können. Das maximale Maß der Überschreitung wird so geregelt, dass diese baulichen Anlagen, wie die Anlagen gem. nach § 19 Abs. 4 BauNVO behandelt werden können. Allgemein gilt nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Im Bebauungsplan können Festsetzungen getroffen werden, die davon abweichen. Um im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a die Errichtung von Stellplätzen (auch Carports und Garagen) sowie Zuwege, Terrassen etc. gemäß dem Städtebaulichen Entwurf errichten zu können, ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 erforderlich. Andernfalls wäre auch hier die Grundstücksnutzung wesentlich erschwert. Für das Wohngebiet WA 2 wird die Überschreitung auf 0,6 begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA

1b ist eine weitere und über das Maß von 0,4 hinausgehende Überschreitung nicht zulässig. Das Maß ist ausreichend zur Errichtung des Wohngebäudes mit Doppelgarage, Terrasse und den Zuwegen und Zufahrten und weiteren Anlagen wie z.B. ein Gerätehäuschen.

Über die verpflichtende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, kann die Überschreitung teilweise ausgeglichen und nachteilige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens reduziert werden. Dies wird unterstützt, wenn die Flachdächer von Garagen und Carports begrünt ausgeführt werden.

Höhe baulicher Anlagen, First- und Traufhöhen

Die Höhe der Gebäude wird unter Berücksichtigung der zulässigen Dachform/ Dachneigung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) geregelt. Die Festsetzungen erfolgen aus Gründen der Bestimmtheit als feste Maße in Metern bezogen auf Normalhöhennull (m üNHN).

Über die Festsetzungen wird erreicht, dass in allen Wohngebieten Gebäude mit einem Hanggeschoss (Erdgeschoss), einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss ermöglicht werden. Bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH ergeben sich für die Reihenhäuser Traufhöhen von 8 m und Firsthöhen von 12 m, bei dem Doppel- und Einzelhaus von 5 m Traufhöhe und 9 m Firsthöhe.

Die maximalen Firsthöhen von ca. 394 m üNHN in WA 1a und WA 2 liegen leicht (ca. 1 m) über der bestehenden Firsthöhe des Gebäudes Bismarckstr. 2 und dem südöstlich angrenzenden Gebäude Ziegelhofstr. 9. Für das Gebäude in WA 1b wird aufgrund der topografischen Situation eine höhere Firsthöhe erreicht.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen baukörperbezogen festgesetzt. Sie sind zur Bismarckstraße so gewählt, dass die Reihenhäuser den Kurvenbereich (ähnlich wie im Bestand) nachbilden und hier einen baulichen Abschluss in der Sichtachse der Straße (von Südwesten kommend) ausbilden können. Gleichzeitig können die Gebäude parallel zum Hangverlauf orientiert werden. Die Baugrenzen gelten sowohl ober- als auch unterirdisch, um so eine zusätzliche Unterbauung des Grundstücks zu regulieren und die Eingriffe ins Erdreich zu mindern.

Im hinteren Bereich des Plangebiets werden die Baugrenzen parallel zur geplanten Straße ausgerichtet und ermöglichen ebenfalls eine Bebauung entlang der Höhenlinien. Die Gebäude sollen traufständig errichtet werden und damit die Reihung der westlich angrenzenden Wohngebäude Bismarckstr. 4/1 und 4 fortsetzen. Für die Reihenhäuser wird keine Firstrichtung festgesetzt, da sich diese aus der Gebäudeform ergibt.

Im Wohngebiet WA 1a werden seitlich überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, innerhalb welcher Terrassen errichtet werden dürfen – entweder erdgebunden oder auf den Dachflächen von Garagen. Neben Terrassen und ihren Überdachungen, die auch Teil des Hauptgebäudes sein können, dürfen auch Stellplätze (auch für Fahrräder) und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen errichtet werden.

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind in offener Bauweise unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zu errichten. Die Hausform

wird gemäß Städtebaulichem Entwurf festgesetzt, wobei in WA 1a statt eines Doppelhauses auch ein Einzelhaus entstehen darf.

Um bei der Grundriss- und Freiraumgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu bekommen, ist berücksichtigt worden, dass Terrassen und ihre Überdachungen sowie Vorbauten bzw. Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) die Baugrenzen überschreiten dürfen. Da im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a Baugrenzen für Terrassen festgesetzt sind, ist hier eine Überschreitung der Baugrenzen für diese Anlagen zulässig.

8.4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Das Mindestmaß der Abstandsflächen wird grundsätzlich durch die Landesbauordnung bestimmt und beträgt in Wohngebieten 0,4 der Wandhöhe der jeweiligen Gebäudeseite (§ 5 Abs. 7 Satz 1 LBO BW). Bei Wohngebäuden mit 8 m Wandhöhe entspricht dies einem Maß von 3,2 m.

Um die im Städtebaulichen Entwurf vorgesehene dichte Bebauungsstruktur mit Reihenhäusern zur Bismarckstraße zu ermöglichen, wird im Wohngebiet WA 2 eine von der LBO abweichende Abstandsflächenregelung festgesetzt. Dabei wird festgesetzt, dass die seitlichen Abstandsflächen auf das Mindestmaß von 2,5 m gem. § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO BW reduziert werden können.

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg reduziert z.B. die nachbarschützende Wirkung ausdrücklich auf bestimmte Teile der Abstandsflächen, wobei sie eine Mindesttiefe festlegt. Dem Nachbarschutz wird nach Ansicht des Gesetzgebers auf diese Weise (Abwehr von Brandgefahren, Zutritt von Licht, Luft und Sonne) ausreichend Rechnung getragen.

Es wird zudem (klarstellend) festgesetzt, dass Terrassen und Terrassenüberdachungen bei Doppel- und Reihenhäusern ohne die Einhaltung von Abstandsflächen zulässig sind. Um in den Wohngebieten WA 1a die Anordnung von Terrassen auf Dächern von Garagen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese auch ohne Abstandsflächen bis an die Nachbargrenzen heranrücken können. Dies gilt auch in WA 2 für das südliche Grundstück. Die Regelungen des § 4 Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) sind in diesen Fällen nicht anzuwenden.

8.5. Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports

Innerhalb des Plangebiets sollen die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf werden Flächen für Garagen, Carports sowie für nicht überdachte Stellplätze festgesetzt. Grundsätzlich dürfen diese auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Während Garagen/ Carports in den Wohngebieten WA 1a und 1b seitlich an den Gebäuden (mit jeweils einem Stellplatz in der Zufahrt) und als Doppelgarage errichtet werden dürfen, sind im Vorgartenbereich der Reihenhäuser ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig. Um eine vollflächige Versiegelung des Vorbereichs zu vermeiden, darf je Hauseinheit nur ein Stellplatz angeordnet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Eine Garage kann hier z.B. gebäudeintegriert entstehen.

8.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für Einzel- und Doppelhäuser auf maximal zwei begrenzt, für die Reihenhäuser auf 1 Wohnung je Hauseinheit. Zwar strebt die Gemeinde Hochdorf eine Nachverdichtung an, diese soll jedoch maßvoll erfolgen und so dem hohen Bedarf an Familienhäusern gerecht werden. Über die Festlegung der maximalen Wohneinheiten wird indirekt auch die Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken geregelt.

8.7. Öffentliche Verkehrsflächen und ihre Herstellung, Leitungsrecht in WA 2

Die vorgesehene Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier soll eine gemischt genutzte Wohnstraße als Stichstraße entstehen, welche maximal sechs Wohneinheiten erschließt.

Über eine Festsetzung wird geregelt, dass die erforderlichen Bauwerke zur Herstellung der Straße auf den angrenzenden Grundstücken (bis 50 cm ins Grundstück hinein) zu dulden sind.

Die erforderlichen Kanäle und Leitungen werden in der Straße verlegt. Um an das bestehende Leitungsnetz anzuschließen, ist eine Führung dieser durch das Allgemeine Wohngebiet WA 2 notwendig. Hier wird ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

8.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der privaten Stellplätze sowie der privaten Wege und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. Durch eine Aufkantung zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll sichergestellt, dass Oberflächenwasser von den versiegelten Straßenflächen (Abführung in das Trennsystem) nicht auf die wasserdurchlässigen Flächen zufließen kann (Hinweis Nr. III, 7.).

Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Zudem wird die Eingriffsschwere in das Schutzgut Boden gemindert. Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung von Gründächern mit einer Mindestsubstratstärke für flache Dächer. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist dies zusätzlich eine wichtige Maßnahme, um die Versickerung und den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche Schäden zu vermeiden. Bei einer Substratstärke von mind. 12 cm kann die Dachbegrünung Bodenfunktionen übernehmen: Wasser wird gespeichert, Biomasse wird produziert, ein gesundes Mikroklima wird unterstützt. Photovoltaikanlagen können in aufgeständerter Bauweise mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Die Substratschicht besteht aus an Trockenheit angepassten Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern. In Kombination mit Photovoltaikanlagen leisten Gründächer einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Energieziele im Strombereich. Die Verbindung von Gründach und Photovoltaik bringt auch ökologische Effekte mit sich, wie einen aktiven Klimaschutz, Erhalt bzw. Förderung der Biodiversität mit teilweiser Kompensation der durch die Bebauung verlorengegangenen Lebensräume am Boden und der Dämpfung der Folgen des Klimawandels.

Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen

Zur Reduzierung der Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und zur weiteren Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems, soll das Wasser in unterirdischen Zisternen gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Soll das Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) genutzt werden, so ist das Brauchwasservolumen zusätzlich zum festgesetzten Mindestvolumen herzustellen.

8.9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Bismarckstraße wird ein Gebot zur Anpflanzung von zwei heimischen Bäumen gem. vorgegebener Pflanzliste festgesetzt.

Zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet und zum Erhalt des „grünen“ Charakters der Flächen sollen die nicht bebauten Flächen gärtnerisch angelegt werden und die bestehenden Bäume im Wohngebiet WA 1b erhalten werden. Werden Bäume und Sträucher gepflanzt oder Bäume weggenommen, sind sie durch heimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenliste zu ersetzen.

8.10. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Über die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden) wird zum einen erreicht, dass sich die Gebäude mit einer annähernd straßenhohen Eingangszone präsentieren bzw. ein barrierefreier Zugang ermöglicht wird. Bei den Reihenhäusern soll eine Staffelung der Gebäude entsprechend dem Steigungsverlauf der Bismarckstraße ermöglicht werden.

Des Weiteren ermöglichen die festgesetzten EFH (unter Berücksichtigung der Abweichungen nach oben) in den Wohngebieten WA 1a und 1b auch eine Aufschüttung der Grundstücke zugunsten des Erdmassenausgleichs.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. Dach- und Fassadengestaltung

Gemäß der Bestandsbebauung im Plangebiet und dem Umfeld dürfen Dächer nur in Form eines Satteldaches errichtet werden. Für die Dachneigung wird der Bauherrnschaft entsprechend dem Bestandsgebäude ein Spielraum von 35° bis 48° eröffnet: so sollen zur Bismarckstraße die Reihenhäuser mit einem steilen Satteldach entstehen. Im hinteren (von der Bismarckstraße nicht direkt einsehbaren) Bereich des Plangebiets dürfen die Gebäude flachere Dächer (ab 21°) aufweisen. Aus Gründen des Ortsbilds sollen Reihen- und Doppelhäuser bezüglich der Dachgestaltung eine einheitliche Gestaltung berücksichtigen.

Die Vorschriften zur Dacheindeckung Dachüberständen und Dachaufbauten orientieren sich an der Bestandssituation und der Prägung des Umfelds. Zielsetzung ist, dass Dachaufbauten grundsätzlich untergeordnet bleiben und die Hauptdächer der Gebäude nicht durch unregelmäßige und zu lange Dachaufbauten unterbrochen und damit die Proportionen zwischen Dach und Dachaufbauten unverhältnismäßig werden. Vor diesem Hintergrund werden Flachdachgauben erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Gleichzeitig soll auch eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume ermöglicht werden.

Bei der Fassadengestaltung werden grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen, da diese sehr ortsuntypisch sind. Im gesamten Umfeld finden sich fast ausschließlich weiße oder sehr helle Putzfassaden vor. Dementsprechend sind Putzfassaden bzw. Fassadenfarben mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 70 zu gestalten. Damit werden helle bis pastellartige Fassadenfarben im Plangebiet erreicht.

Solaranlagen sowie auch Werbeanlagen werden in ihrer Lage zur Dach- bzw. Fassadenhaut sowie in der zulässigen Höhe (sowie Größe bei Werbeanlagen) beschränkt. Werden Solaranlagen auf flachen Dächern (z.B. auf Garagen, Carports) errichtet, müssen sie eingerückt aufgestellt werden, damit sie nicht direkt sichtbar werden. Davon unberührt können Solaranlagen an Fassaden der Gebäude angebracht werden, solange sie an diesen nicht in aufgeständerter Form montiert werden.

Die getroffenen Vorschriften unterstützen die Weiterführung der ortstypischen Dach- und Fassadenlandschaft und dienen dem Einfügen der Bebauung in das Ortsbild bzw. das Straßenbild der Bismarckstraße.

9.2. Gestaltung von raumbildenden Nebenanlagen

Zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung bzw. Versiegelung innerhalb der privaten Grundstücke wird die Größe von Garten- und Gewächshäusern, (Geräte-) Schuppen, Anlagen der Kleintierhaltung und von vergleichbaren raumbildenden Nebenanlagen zur Unterhaltung und Nutzung der Gartenfläche beschränkt. Innerhalb der privaten Gartenflächen in den Wohngebieten WA 1a und WA 2 dürfen diese Anlagen mit einer Gesamtgröße von bis zu 30 m³ Volumen errichtet werden. Innerhalb der Vorzone im Wohngebiet WA 2 dürfen keine raumbildenden Nebenanlagen erstellt werden, um so diesen Bereich zugunsten einer Begrünung freizuhalten.

9.3. Einfriedungen

Im Sinne einer Gebietsdurchgrünung sind Einfriedungen entlang der geplanten Straße nur als Hecken zulässig bzw. als Kombination aus Hecken und gartenseitig angeordneten Zäunen mit einer Höhe von max. 1,2 m. Entlang der weiteren Grundstücksflächen können Hecken stets mit Zäunen kombiniert werden; Einfriedungen können auch nur als Zäune hergestellt werden, welche die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten dürfen. Damit soll eine zu starke Abschottung privater Flächen verhindert werden.

Es sollen ausschließlich heimische Gehölze für die lebenden Einfriedungen verwendet werden (s. Pflanzliste). Dementsprechend werden Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Schein zypressen, Blaufichten, Thuja) ausgeschlossen.

9.4. Stützmauern

Stützmauern dürfen im Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 1,2 m errichtet werden, um eine wandartige und abschottende Erscheinung durch diese zu vermeiden und einer zu massiven Wirkung entgegenzuwirken. Diesem Ziel dienen auch die Vorschriften zur Ausbildung von terrassierten und begrüntem Stützmauern oder Böschungen, um größere Höhenunterschiede zu überwinden. Höhenunterschiede sollen in erster Linie mit Böschungen überwunden werden, um sowohl städtebaulich als auch ökologisch stärkere Eingriffe in das natürliche Gelände zu vermeiden. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe des südlichen Reihenhausgrundstücks in WA 2 und der topografischen Situation ist hier die Ausbildung von Böschungen nur bedingt bis gar nicht möglich. Wie bereits im Bestand vorhanden, darf hier eine höhere Stützmauer zur Abfangung des Geländes erstellt werden bzw. erhalten bleiben.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Bismarckstraße“ wird der Siedlungsbereich der Gemeinde Hochdorf in einem zentralen Bereich bzw. einem offenen Wohnblock durch sechs attraktive Wohnbauplätze mit unterschiedlichen Wohntypologien nachverdichtet. Es können bis zu 9 Wohneinheiten entstehen, in denen bis 20 Einwohnerinnen und Einwohner leben können. Der bestehende hohe und dringende Wohnraumbedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern kann damit zu einem gewissen Anteil gedeckt werden.

Mit der vorgesehenen Bebauungsdichte und Wohndichte (ca. 87 EW/ha), die deutlich über dem Orientierungswert des Regionalplans liegt, folgt die Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich kann reduziert werden.

Die mit der Nachverdichtung zu erwartende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs in der Bismarckstraße (bzw. der Kirchheimer Straße) wird in einem nur gering spürbaren Rahmen bleiben, weil die Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten überschaubar sein wird und weil die Innerortslage kurze Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad ermöglicht.

Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung, Bodeneingriffe

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Der Klimawandel wird im Zuge der fortschreitenden Besiedelung u.a. durch überhitzte Flächen (Wärmeinseleffekte), durch die beeinträchtigten natürlichen Wasserkreisläufe (verminderte Niederschlagsabflüsse, Überschwemmungen bei Starkregen) und den erhöhten Energiebedarf gefördert. Dem wird im Plangebiet „Bismarckstraße“ durch verschiedene Maßnahmen (die durch Festsetzungen gesichert sind), soweit dies möglich ist, entgegengewirkt: Die Überhitzung wird durch einen geringen Versiegelungsgrad vorgebeugt, indem nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend ihrer Nutzung wasserdurchlässig oder begrünt ausgeführt werden müssen. Mit den überwiegend baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen können die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert werden. Frischluft kann das Gebiet in Ost-West-Richtung im Bereich der Straße durchfließen. Einfriedungen dürfen nur als Hecken und offenen Zäunen vorgeesehen werden.

Über die verpflichtende Herstellung von Gründächern für flache Dächer kann ein gewisser Ausgleich für das Schutzgut Boden erreicht werden. Die Gründächer dienen auch der Regulierung des Niederschlagswassers und tragen zusammen mit den herzustellenden Retentionszisternen zur zeitlichen Streckung von Niederschlagsspitzen sowie zur Entlastung der Kanalisation bei.

Die getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften ermöglichen die Anbringung von Solaranlagen sowohl auf den Satteldächern, den Flachdächern von Garagen und Carports, als auch an Gebäudefassaden zur Nutzung als regenerative Energiequelle. Dies trägt langfristig zu einem klimaangepassten und nachhaltigen Quartier bei.

Aufgrund der topografischen Lage (leicht hangig) werden Eingriffe ins Erdreich in Form von Ab- und Auftragungen erforderlich. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind soweit hochgesetzt, wie dies städtebaulich möglich und verträglich, um Eingriffe ins Erdreich zu reduzieren und einen Erdmassenausgleich zu ermöglichen.

schreiberplan GmbH

Gemeinde Hochdorf,

Bürgermeister Gerhard Kuttler Stempel