

Gemeinde Gärtringen

Ortsteil Rohrau

Landkreis Böblingen



Bebauungsplan

„Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“

Begründung

Satzung

Ergänzungen sind markiert

Aufgestellt:
Pfullingen, den 17.04.2020

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“

Gemeinde Gärtringen, Ortsteil Rohrau, Landkreis Böblingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Gärtringen gehört zur Region Stuttgart und verzeichnet einen stetigen Einwohnerzuwachs. Der benötigte Wohnraum soll unter anderem durch Nachverdichtung geschaffen werden, um den Außenbereich zu schützen. Nachverdichtungspotenziale stellen nicht nur Baulücken dar, sondern auch untergenutzte Grundstücke. Im Plangebiet des Bebauungsplans „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“ wurden solche Nachverdichtungspotenziale festgestellt, da etwa Festsetzungen zum Dachraum veraltet und zu streng sind oder in der Vergangenheit eingeschossige Bungalow-Gebäude geringer Dichte festgesetzt wurden. Ziel ist, die Festsetzungen dem heutigen Stand des Bauens anzupassen und im angemessenen Rahmen eine höhere Dichte zu zulassen. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die behutsame Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Plangebiets geschaffen werden. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung, die eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zulässt und gleichzeitig die bestehende Nachbarbebauung vor einer zu hohen Dichte zu schützen. Außerdem soll der landschaftliche Bezug zum Schönbuch erhalten bleiben. Mit dem Bebauungsplan soll den Erfordernissen und Zielen der Regionalplanung entsprochen werden.

Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplan „Hofäcker“ aus dem Jahr 1972, welcher 1982 in Teilbereichen geändert wurde (Bebauungsplan „Änderung zum Beb. Plan Hofäcker“). Die Bebauungspläne von 1972 und 1982 wurden in zwei Schritten aktualisiert und überarbeitet. Der nördliche Teil „Hofäcker Rohrau, nördlicher Teilbereich: Änderung und Erweiterung“ wurde am 04.12.2018 beschlossen.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der Gebietsgröße ist eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich. Außerdem wird eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

1.4 Städtebauliches Konzept

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein in weiten Teilen homogen gewachsenes Wohngebiet aus den 1970er-Jahren. Im Südwesten befinden sich Gebäude mit einer

Flachdach-Bebauung und im Nordosten sind Gebäude mit Satteldach. Im Bestand ist eine angemessene Wohnqualität gegeben. Nach nun bald fünfzig Jahren des Bestehens steht den Gebäuden ein Generationenwechsel und ein Sanierungszyklus bevor. Themen sind energetische Sanierungen, altersgerechte Umbauten, Umbauten für eine neue Nutzergeneration und bei den eingeschossigen Flachdachgebäuden eine Generierung von mehr Wohnraum. In diesem Zusammenhang galt es eine Strategie zu erarbeiten, in welchem Umfang eine Lockerung von Bauvorschriften möglich und sinnvoll ist, um weiteren Wohnraum zuzulassen und gleichzeitig die Nachbarbebauung sowie das gesamte Planungsgebiet vor zu viel Dichte zu schützen und auch der landschaftliche Bezug zum Schönbuch zu erhalten und nicht durch eine zu massive Bebauung zu stören.

Die Überprüfung des bestehenden Bebauungsplans „Hofäcker“ in Gärtringen-Rohrau vom 19.10.1972 ergab nunmehr, dass bei den Satteldachgebäuden im Ausbau der Dachräume Nachverdichtungspotenzial besteht, ohne dass neue Kubaturen das einheitlich geprägte Ortsbild wesentlich ändern würden. So ist vorgesehen, dass bei gleichbleibenden First- und Traufhöhen Dachaufbauten zugelassen werden und die Anzahl der Vollgeschosse nicht mehr festgesetzt wird. Dadurch können Dachausbauten künftig durchgeführt werden; auch wenn hierdurch neue Vollgeschosse entstehen.

In dem Verfahren wurde für die Flachdachgebäude mit Hilfe einer Aufstockungs- und Schattenstudie das Ausbaupotential im Planungsgebiet untersucht. Ergebnis der Studie war zunächst, dass die Flachdachgebäude mit einem Geschoss, das bis zu 2/3 der Dachfläche einnimmt, jedoch nicht mehr als 10,0 m misst, aufgestockt werden können, so dass ein Kompromiss zwischen dem Wunsch nach mehr Wohnraum einerseits und dem Schutz der natürlichen Besonnung der Nachbarbebauung sowie dem landschaftlichen Bezug in Richtung Schönbuch andererseits entsteht.

In der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde jedoch festgestellt, dass der Bedarf nach einer Aufstockung der Flachdachgebäude bei den Eigentümern nicht vorhanden ist. Deshalb wird von dieser Möglichkeit, mehr Wohnraum zu schaffen, nunmehr abgesehen. Selbst wenn es einzelne Eigentümer geben sollte, die ein Aufstockungsinteresse haben, dieses aber nicht geäußert haben, so wären sehr vereinzelte Aufstockungen städtebaulich jedoch auch nicht gewünscht.

Noch weiter reichende Nachverdichtungsoptionen (steilere Dächer bei Satteldachgebäuden oder Aufstockung der Flachdachgebäude mit Pultdächern oder mit Satteldächern) erscheinen jedoch nicht zweckmäßig, da diese den Gesamtcharakter des Gebietes maßgeblich negativ verändern könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Teilen leicht erhöht und die Baugrenzen werden großzügiger gestaltet. Dadurch werden Anbauten angemessenen ermöglicht. Da die Ausbaumöglichkeiten neue Stellplatzerfordernisse mit sich bringen können, wird auch die Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen erweitert.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Gärtringen liegt im Verdichtungsraum Stuttgart auf der Landesentwicklungssachse zwischen Böblingen/Sindelfingen und Herrenberg und ist dem Mittelbereich Böblingen/Sindelfingen zugeordnet. Die nächsten Oberzentren Stuttgart und Tübingen liegen in 28 km und 25 km Entfernung. Folgende Aussagen werden im Landesentwicklungsplan getroffen:

(Auszug aus 2.2 Verdichtungsräume Landesentwicklungsplan, 2002): Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

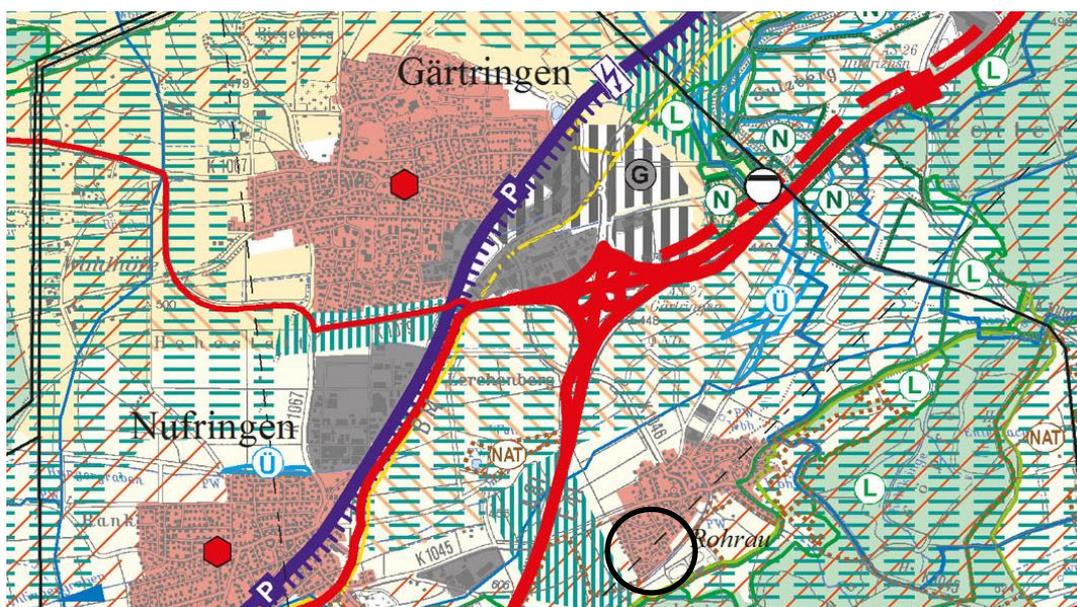
2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Gärtringen liegt auf der Entwicklungsachse zwischen Böblingen/Sindelfingen und Herrenberg. Der Ortsteil Rohrau ist davon explizit ausgenommen. Der Regionalplan legt einen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe und Siedlungsbau in Gärtringen fest. Die Gemeinde hat aber keine zentralörtliche Funktion. Nach Regionalplan Stuttgart handelt es sich bei der Gemeinde Gärtringen um einen Siedlungsbereich mit einer Mindest-Bruttowohndichte von 60 Einwohnern je Hektar. Umgeben ist Gärtringen von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

(vgl. 2.1.1.2 (G) Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum, Regionalplan Textteil, 12.11.2010):

(1) Die Siedlungsentwicklung soll im Verdichtungsraum nur in dem Maße fortgesetzt werden, wie dieses mit der Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie einer ausgewogenen Sozialstruktur vereinbar ist. Entwicklungspotenziale sind vorrangig im Bestand und durch Umstrukturierung zu schaffen. Die Siedlungsentwicklung ist bevorzugt auf die Infrastruktur des ÖPNV entlang der Achsen und in Schwerpunkten auszurichten und abzustimmen.

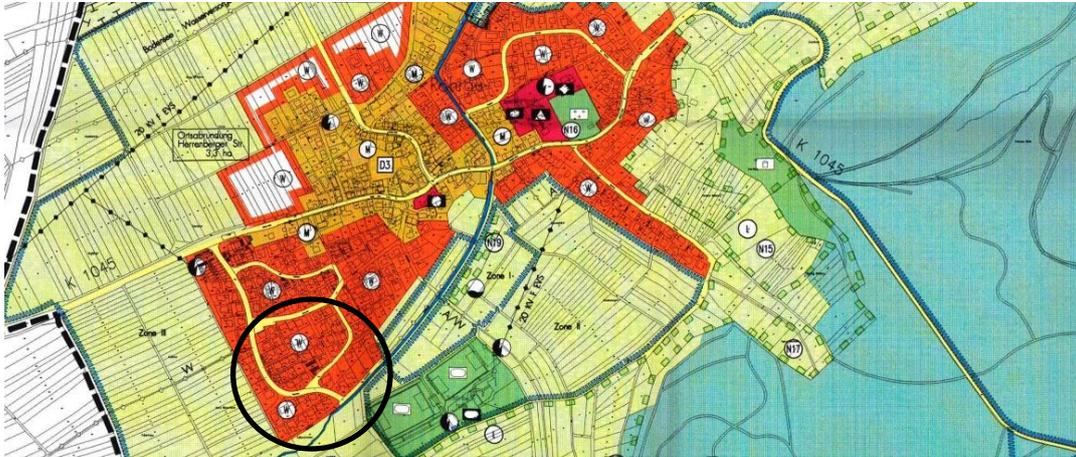
(2) Die Mindestausstattung mit Freiflächen in diesen Bereichen soll gesichert und in ihrer Funktionsfähigkeit insbesondere als Naherholungsraum und für die ökologische und insbesondere klimatische Situation verbessert werden. Eingriffe in Freiflächen sowie die Beeinträchtigung von Naturgütern sollen so ausgeglichen werden, dass die ökologischen Funktionen und die Naherholungsfunktionen gestärkt werden. Große zusammenhängende Freiflächen wie der Schönbuch, der Glemswald, das Lange Feld, der Schurwald oder der östliche Teil der Filder sollen nicht weiter eingeeignet oder zerschnitten werden.



Ausschnitt des Regionalplans für die Region Stuttgart, Raumnutzungskarte, nach Eintritt der Verbindlichkeit vom 12.11.2010

2.3 Aussagen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist bereits bebaut und im FNP als Wohngebiet festgesetzt.
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§13a BauGB).



3. Änderung des Flächennutzungsplan von Gärtringen, Ausschnitt Rohrau – (In Kraft seit 07.02.2013)

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hofäcker in Gärtringen-Rohrau“ aus dem Jahr 1972. 1983 wurde das Verfahren zur ersten Änderung durchgeführt.

3. Beschreibung des Plangebiet

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Rohrau, einem Ortsteil der Gemeinde Gärtringen und grenzt südwestlich an den historischen Ortskern von Rohrau an. Im Süden an das Plangebiet grenzt der Krebsbach sowie der Naturpark Schönbuch an.

3.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden: Wohnen

Im Osten: Wohnen und Landwirtschaft (Kellernenwiesen)

Im Süden: Krebsbach, Sportplätze und Landwirtschaft (Kellernenwiesen)

Im Westen: Landwirtschaft (Obere Wiesenäcker)

3.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“ ist ca. 5 ha groß. Er ist durch die entsprechende Signatur im Planenteil, Maßstab 500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Bebauung der Römerstraße und teilweise durch die Burgenstraße (Flurstücke 355/1, 358/8, 258/9, 355/3, 364/1, 364/2, 364/3, 364/4, 364/7, 360/8, 360/7, 423)

Im Osten: durch das Forstwegle (Flurstück 355/10)
Im Süden: durch den Krebsbach und dessen angrenzenden Flurstücke (Flurstücke 433, 432, 566, 567, 27)
Im Westen: durch Felder (Flurstücke 370, 370/5, 370/1, 370/2, 370/3, 370/4, 374/1)

3.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird ausschließlich zum Wohnen genutzt.

3.5 Schutzgebiete, Gewässer

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets zum Schutz der Grundwasserfassungen „Kellernen“ und „Nissquelle“ der Gemeinde Gärtringen-Rohrau auf Gemarkung Rohrau. Weiterhin liegt das Plangebiet in der Zone III B des Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg.

B. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im bisherigen Bebauungsplans unverändert ein Allgemeines Wohngebiet.

Aufgrund der gewachsenen Eigenart des Gebietes werden jedoch bestimmte Einschränkungen und Präzisierungen vorgenommen, so sollen aufgrund der Maßstäblichkeit und des Verkehrsaufkommens die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen grundsätzlich unzulässig sein.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht im gesamten Plangebiet erhöht, da diese teilweise schon großzügig bemessen wurde. Die Grundflächenzahl wird in der Burgenstraße 24, Römerstraße 23, 25 (GRZ 0,35), Römerstraße 17 – 21 (ungerade Hausnummern, GRZ 0,4), Burgenstraße 13, 16 – 22 (gerade Hausnummern), 33, 35, Tannenweg 2 – 6 (gerade Hausnummern), 3 – 7 (ungerade Hausnummern), 20 (alle GRZ 0,45) sowie im Tannenweg 8 – 18 (gerade Hausnummern, GRZ 0,6) nicht geändert.

In der Krebsbachstraße 22 – 28 (gerade Hausnummern) und Burgenstraße 39 wird die GRZ von 0,25 auf 0,3 erhöht, um den Eigentümern mehr Flexibilität einzugestehen. Im restlichen Gebiet wird die GRZ auf 0,4 erhöht, insbesondere im Hinblick auf Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze, die bei Dachgeschossbauten erforderlich werden können.

Teilweise sind die Flurstücke für die geschlossene Bauweise eng bemessen, dass diese die geplante GRZ überschreiten. Betrachtet man allerdings alle Flurstück der baulichen Gesamteinheit gemeinsam, kann die GRZ eingehalten werden. Somit ist

eine Ausnahmeregelung notwendig. Deshalb kann ausnahmsweise in besonderen Fällen eine Überschreitung der GRZ städtebaulich vertretbar zugelassen werden.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich in der Regel am Bestand. Im Falle von Neubauten dürfen sie um 30 cm unter bzw. überschritten werden.

Gebäudehöhen:

Durch die Bestimmung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bei Satteldachgebäuden ist ein Ausbau des Dachgeschosses möglich, um die Flexibilität der Hausgrößen zu erhöhen.

Bauweise:

Die Festlegung der Bauweisen orientiert sich am Bestand, da das einheitlich geprägte Ortsbild im Wesentlichen erhalten bleiben soll. Bei der abweichenden Bauweise sind auch bei Neubauten Grenzbauten einseitig zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden erweitert, damit in angemessenem Umfang kleinere Anbauten oder energetische Zusatzmaßnahmen möglich werden.

4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Dachausbauten können neue Stellplätze erfordern, wenn zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Insofern werden weitere Flächen für Stellplätze und Garagen zugelassen. Die neue Regelung soll hauptsächlich bezwecken, dass rückwärtige Grundstücksbereiche geschützt bleiben.

Nebenanlagen sind zum Schutz des Ortsbildes und der Gartenflächen bis zu 25 m³ umbautem Raum außerhalb der Baugrenzen zulässig
Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen aus klimatischen Gesichtspunkten begrünt werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung wird nicht verändert. Eingetragene Sichtfelder können zurückgenommen werden, da sich die Planungsgeschwindigkeiten seit der Erstaufstellung verändert haben.

6. Flächen für Wasserwirtschaft

An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer.

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

Ziel der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist es, die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und zu sichern.

Die Vermeidungsmaßnahmen im Textlichen Teil tragen dazu bei, den mit dem im Bebauungsplan verbundenen Eingriff zu minimieren.

Auf die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls nach §1a BauGB, der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der Faunistischen Relevanzprüfung im Anhang wird hingewiesen.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofäcker Rohrau: südlicher Teilbereich – Änderung“ treten Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der BAB 81 (Stuttgart – Singen) sowie der K 1045 (Nufringer Straße) auf. Daneben sind im Plangebiet Sportlärmmissionen von der Sportanlage des SV Rohrau zu verzeichnen.

Die von den o.g. Straßen ausgehenden Lärm-Emissionen führen dazu, dass insbesondere nachts nahezu an jeder Gebäudefassade im Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für „Allgemeine Wohngebiete“ überschritten wird. Die Überschreitungen betragen bis zu 9 dB(A), so dass im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Lärmbelastungen zu treffen sind. Gesundheitsschädliche Lärmbelastungen, die von der Rechtsprechung ab Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) bei Nacht angesetzt werden, werden im Plangebiet hingegen nicht auftreten.

Von der Sportanlage des SV Rohrau ausgehender Sportlärm führt zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung im Plangebiet.

Die Berechnungen zeigen, dass Lärmschutz in Form eines Erdwalls am Westrand des Plangebiets nur marginale Auswirkungen auf die Lärmbelastungen im Plangebiet haben würde. Stattdessen wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan empfohlen. Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt, die es dem Bauherrn ermöglichen, beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die erforderlichen Maßnahmen zu dimensionieren.

Die maximalen Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.

Von den in der Planzeichnung dargestellten max. Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Auf die Schalltechnische Untersuchung von Oktober 2019 im Anhang wird verwiesen. Anhand der dort in Plan 4.2 dargestellten Lärmpegelbereiche für die einzelnen Fassaden kann die geforderte Nachweisführung ggf. auf vereinfachte Weise erbracht werden.

9. Vorprüfung der Umweltbelange, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a BauGB ergibt, dass der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes nichts entgegensteht. Mit dem Vorhaben sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen würde. Es wurden auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten festgestellt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergibt eine mögliche Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen, wobei ubiquitäre, siedlungsbewohnende und störungstole-

rante Arten zu erwarten sind. Hier kann die vorliegende Relevanzprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung für zukünftig geplante Bauvorhaben im Einzelfall nicht ersetzen. Es ist daher erforderlich, entsprechende Untersuchungen auf der Vollzugsebene, sobald konkrete Bauvorhaben vorliegen, durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit dieser Arten im Rahmen einer Begehung abgeklärt werden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen können dann ggf. Bauzeitenregelungen oder das Anbringen von künstlichen Nisthilfen bzw. Fledermausquartieren im räumlichen Kontext erforderlich werden.

Als Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden verschiedene Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –kompensation dargestellt. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen, der Erhalt und die dauerhafte Sicherung von Gehölzbeständen im Bereich öffentlicher Grünflächen, die Verwendung versickerungsoffener Beläge, die Rückhaltung und lokale Versickerung von Niederschlagswasser sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung. Empfohlen wird eine naturnahe Gestaltung des Gewässerrandstreifens des Krebsbachs.

Als Ausgleichsmaßnahme für den verbleibenden Eingriff werden 25.110 Ökopunkte aus dem Kiebitzprogramm herangezogen, die auf dem Ökokonto der Gemeinde Gärtringen verbucht sind.

Der mit der Bebauungsplanänderung verbundene Eingriff kann mit den dargestellten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Auf die Anlage Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a BauGB, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Relevanzprüfung zum Artenschutz wird verwiesen.

10. **Überschlägige Flächenbilanz**

Geltungsbereich	ca. 49.830 m²	100,00 %
Verkehrsflächen	ca. 11.155 m ²	22,4 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 37.815 m ²	75,9 %
Grünfläche	ca. 860 m ²	1,7 %

C. **Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zum Schutz des Ortsbildes werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen erlassen. Materialien und Formen sollen sich in die Umgebung einfügen. Belästigungen durch grelle oder reflektierende Materialien sollen vermieden werden.

Durch die Vorgaben zur Dachform und zur Dachneigung der Satteldachgebäude soll der Charakter des Gebietes erhalten bleiben. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden in angemessenem Maße zugelassen, um Dachausbauten zu ermöglichen.

2. **Werbeanlagen**

Das Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen, aus diesem Grund sind zum Schutz der äußeren Erscheinung des Wohngebiets Werbeanlagen nur an der Stätte

der Leistung zulässig. Aus denselben Gründen werden für die Werbeanlagen außerdem Angaben zur Ausgestaltung gemacht.

3. Einfriedungen

Zur Gewährleistung eines übersichtlichen Straßenraums und einheitlichem Ortsbild, werden Einfriedigungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, auf eine Höhe von 1,0 m beschränkt.

4. Außenantennen, Freileitungen

Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes werden Vorgaben zu Außenantennen und Freileitungen gemacht.

5. Stellplatzverpflichtung

Die Regelungen der bestehenden Stellplatzsatzung für Rohrau vom 10.04.1997 werden in die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan überführt. Da sie geltendes Recht darstellen, ist die Übernahme nicht eigens zu begründen. Der PKW-Besatz in Gärtringen ist seit 1997 von 599 PKW je 1000 Einwohner auf 687 PKW je 1000 Einwohner (2016) angestiegen. Insofern sind die städtebaulichen Gründe und die Problemlagen nach wie vor aktuell.

D. Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Faunistische Relevanzprüfung, StadtLandFluss, Nürtingen, 07.08.2019

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005, Ingenieurbüro Zimmermann, Haßmersheim, Oktober 2019

Aufgestellt: Pfullingen, den 17.04.2020
citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Ausgefertigt:

Gärtringen, den
Thomas Riesch, Bürgermeister