

VI. B E G R Ü N D U N G

1. Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften soll die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gebietes gelenkt und geordnet werden. Städtebauliches Ziel ist dabei die Schaffung einer angemessenen Bebauung mit entsprechender Durchgrünung unter Wahrung des umgebenden Gebietscharakters. Mit dem Planverfahren werden weitere innerörtliche Baupotentiale für die Allgemeinheit entwickelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung sollen die notwendigen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in attraktiver Ortskernlage sichergestellt werden.

Neben der Schaffung geeigneter Baupotentiale ist eine eigenständige Erschließung sowie eine fuß- und radläufige Durchquerung des Quartiers vorgesehen. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele steht im öffentlichen Interesse.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zielen überwiegend darauf ab, die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in einheitlicher und ortskerngerechter Form zu entwickeln.

3. Wesentliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan sind auf die durch die örtliche Situation erforderlichen Festlegungen beschränkt. Sie sollen die baugestalterischen Planungsabsichten sichern sowie eine städtebauliche Einfügung in die bauliche Nachbarschaft erreichen und damit den Ausgleich der nachbarschaftlichen Interessen wahren. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen demnach störende Gestaltungselemente aus.

3.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, die ortstypischen Gebäude- und Fassadentypologien in den erstmals überplanten Bestandsbereichen zu erhalten und zu entwickeln, ohne diese zu kopieren. Es wird gleichzeitig angestrebt, dem inneren Baugebiet eine eigene städtebaulich-architektonische Identität zu geben.

Zur Erhaltung eines durchgängigen Erscheinungsbildes werden gestalterische Vorgaben formuliert, die eine absolute Vielfalt unterschiedlichster Fassadenelemente und –materialien verhindern soll: Aus diesem Grund sind nur Putzfassadenflächen in unauffälligen, gedeckten Farbtönen und mit ausgewählten Fassadenverkleidungen zulässig.

Aufgrund des einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes werden als Dachform überwiegend Satteldächer (im Falle des geplanten Kirchengemeindezentrums aus funktionalen Gründen auch Pultdächer) zugelassen.

Ausnahmsweise können im WA₁ (komplett) und im WA₄ auch im Falle von rückwärtigen Gebäuden (2. Reihe) als Übergang in das Neubeugebiet i.e.S. auch andere Dachformen zugelassen werden.

B E G R Ü N D U N G

Um Beeinträchtigungen für angrenzende Gebäude und Grundstücke auszuschließen, sind in diesen Fällen jedoch alle anderen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich notwendigen Festsetzungen (außerhalb der Festsetzungen zu Dachform/ -gestaltung) einzuhalten.

Um die durchgrünte und aufgelockerte Struktur des Plangebiets zu erhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze in das Hauptdach zu integrieren oder auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen mit Satteldächern zu versehen. Die vorgegebenen Dachneigungen für die Hauptgebäude können ausnahmsweise unterschritten werden.

Dächer auf Garagen und überdachten Stellplätzen können ausnahmsweise auch als flachgeneigte Pultdächer ausgebildet werden. In diesen Fällen sind mindestens extensive Dachbegrünungen zwingend vorgeschrieben.

Um angemessene Gebäude-/ Dachproportionen sicher zu stellen und um überdimensionierten Gebäudevolumina entgegenzutreten, sind Dachaufbauten nur mit (gestalterischen) Einschränkungen und in Abhängigkeit von der Geschossigkeit zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gebäude in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht zu wuchtig erscheinen und das städtebaulich- architektonische Erscheinungsbild nicht negativ belasten.

Aufgrund der gestalterischen Wirkung der Gebäude innerhalb des Ortskerns sind nur Dachdeckungen nur mit Ton- oder Betonziegel zulässig. Die Farbe der Dacheindeckungen orientiert sich vor dem Hintergrund der gestalterischen Einfügung an den bestehenden Gebäuden und muss zwingend in naturroten bis rotbraunen Farbtönen erfolgen.

3.2 Gestaltung der Freiräume, Einfriedungen und Geländemodellierungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Freiflächen zielen auf eine deutliche Durchgrünung des Plangebietes ab. Insoweit sind alle nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen einzugrünen und zu bepflanzen. Entsprechende Pflanzgebote unterstützen diese Zielsetzung.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen dienen zur Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Erscheinungsbildes, wobei zwischen den bereits bebauten Flächen und den Entwicklungsflächen gestalterisch unterschieden wird.

Zur Sicherung einer homogenen Topographie sind Geländemodellierung, Stützmauern und Einfriedungen höhenmäßig beschränkt.

BEGRÜNDUNG

3.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Gemäß der nachfolgenden Begründung macht die Gemeinde Reilingen auf der Grundlage von § 74, Abs.2 LBO von der Möglichkeit Gebrauch, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2 Stellplätze pro Wohnung zu erhöhen:

- Das Plangebiet grenzt räumlich unmittelbar an das ehemalige Sanierungsgebiet an. Wichtiges Sanierungsziel war u.a. die Reduzierung des vorhandenen Stellplatzdefizits durch die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen. Die Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf der Grundlage der gültigen LBO würde im Wissen um die aktuellen Verkehrsverhältnisse den Sanierungszielen zuwiderlaufen und den Parkierungsdruck, auch in angrenzenden Quartieren, wieder erhöhen.
- Aus Gründen der Gleichbehandlung mit bereits realisierten Bauvorhaben in vergleichbaren Bebauungsplangebietes des Ortskernes sowie zur Sicherung der städtebaulichen Leitziele sollen für alle Bauvorhaben im Ortskern dieselben Voraussetzungen gelten.
- Die dem Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege sind aufgrund ihrer Verkehrsbelastung und ihrer begrenzten Querschnitte und Ausbauqualitäten (z.B. Schulstrasse) nicht in der Lage, zusätzliche Funktionen des ruhenden Verkehrs zu übernehmen. Insoweit ist auf den Privatgrundstücken selbst ein Stellplatznachweis zu leisten, der den aktuellen verkehrlichen Begebenheiten (Kfz-Zulassungszahlen etc.) entspricht.

4 Versorgungsleitungen

Aus ortsgestalterischen Gründen sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen; oberirdische Freileitungen sind demnach im gesamten Plangebiet unzulässig.

Gemeinde Reilingen, den _____

Im Auftrag der Gemeinde Reilingen

PLANUNGSBÜRO
NORBERT GEISSEL



Bauleitplanung
Städtebauliche Erneuerung
Dorf- und Gemeindeentwicklung

Stefan Weisbrod
Bürgermeister

Stand: Dezember 2016