ALBSTADT
Leben. Weit über normal.

Stadtplanungsamt
61.1 - Si

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Leimenstraße - Tiny House“

in Albstadt-Tailfingen

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Albstadt ist im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung stets bemüht auf der Suche nach unbebauten Restflächen im Innenbereich. Die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum, auch auf kleinster Fläche, wächst auch im ländlichen Raum. Der Trend der Tiny Houses nimmt zu. Gerade dafür eignen sich meist kleinere Restfläche im rückwärtigen Bereich von bebauten Grundstücken oder andere Kleinstflächen, die ansonsten brachliegen würden.

Durch den Abriss des baufälligen Wohnhauses auf Flurstück 5414/4 ergibt sich die Möglichkeit der Neuaufteilung der Flurstücke 5414/4 und 5414/10. Zweiteres wurde bisher als Garten von Flst. 5414/4 genutzt. Da das Flst. 5414/4 für sich bereits 477 qm aufweist und das Flst. 5414/10 ein städtisches Flurstück ist, soll an dieser Stelle in Verbindung mit einer Teilfläche von Flst. 5442 ein neues, bebaubares Flurstück entstehen.

Auf den so entstehenden ca. 210 qm soll ein Bauplatz für ein Tiny House entstehen.

2. Örtliche Planung

2.1 Bebauungspläne

Die derzeit rechtskräftige „Änderung des Ortsbauplanes am Evenhaag“ aus dem Jahr 1940, setzt für den Bereich eine Bauverbotszone fest.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Tailfingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,02 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

5414/10 und 5442

Das Plangebiet wird begrenzt:

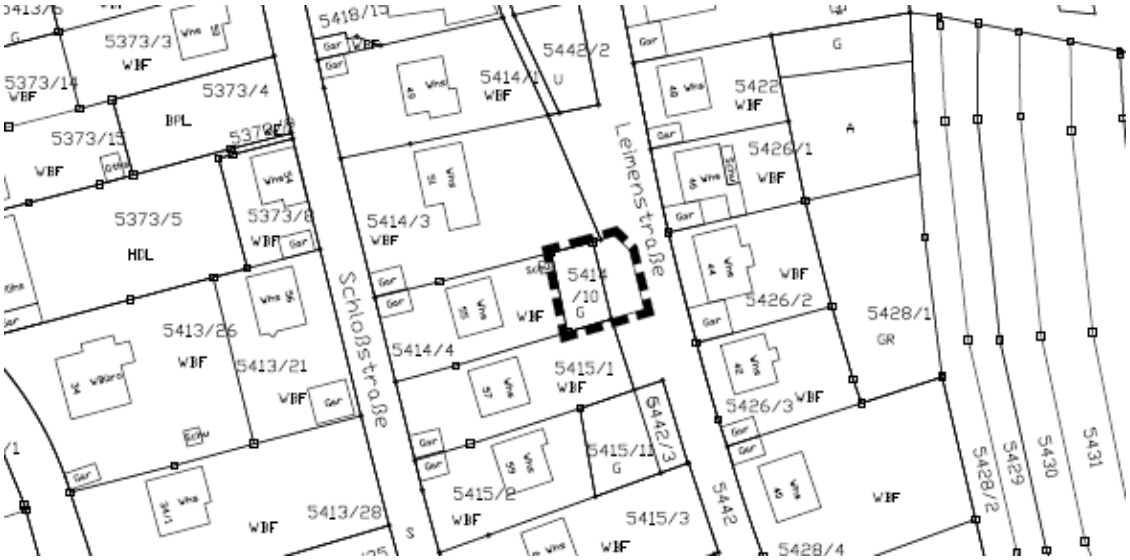
Im Norden: Flurstück 5414/3

Im Osten: Flurstück 5442

Im Süden: Flurstück 5415/1

Im Westen: Flurstück 5414/4

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Um das Verfahren zügig durchführen und zeitnah abschließen zu können, wird folgende Vorgehensweise gewählt:

Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird verzichtet. Die politischen Gremien werden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wird ein satzungsreifer Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung – erarbeitet. Diese Unterlagen werden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von 30 Tagen öffentliche ausgelegt. Gemäß § 4 (2) BauGB werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Alle auf dieser Basis erworbenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung fasst der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Satzungsbeschluss.

5. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich nahe am östlichen Ortsrand des Stadtteils Tailfingen und ist Teil des gewachsenen Siedlungskörpers. Das Umfeld ist vordergründig durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung meist in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Andere Nutzungen sind nicht vorzufinden. Das Plangebiet selbst war bis vor kurzem ein Teil des Gartens vom Gebäude ‚Schloßstraße 55‘, das aufgrund von Baufälligkeit abgerissen werden musste. Nun soll das Plangebiet der kleinräumigen Nachverdichtung dienen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich bei dem Plangebiet lediglich um eine kleine Fläche in mitten eines Wohngebietes handelt, sollen ausschließlich Wohngebäude zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden werden in Meter über Normalnull (NHN) für die überbaubare Fläche vorgegeben und ist damit vermessungstechnisch exakt definiert. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als oberer Bezugspunkt der Fußbodenhöhe die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen. Mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird somit die grundsätzliche Höhenlage der Gebäude im Gelände detailliert geregelt.

Die EGH darf maximal 0,5 m von der festgesetzten EGH abweichen. Dies soll eine ausreichende planerische Flexibilität bei der exakten Platzierung des Gebäudes im Gelände ermöglichen.

Für die weitergehende Ordnung der Gebäudehöhe wir eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt.

6.2.2 Grundflächenzahl

Da in der gängigen Literatur bei Tiny Houses immer wieder von einer Wohnfläche von bis zu 50 m² gesprochen wird, wird diese Zahl auch in diesem Bebauungsplan als Maßstab genommen. Da im Plangebiet lediglich eine kleinräumige Nachverdichtung entstehen soll, die sich in der Maße dem Bestand unterordnet, sehen wir eine GRZ von 0,3 als ausreichend an. Die GRZ bietet somit dennoch Spielraum zur Anlage eines qualitativen Außenwohnbereiches, der als Erweiterung der begrenzten Wohnfläche im Tiny House einen hohen Stellenwert einnimmt.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der kleinräumigen Nachverdichtung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur im überbaubaren Bereich zulässig sind.

6.5 Leitungsrecht

Für die vorhandenen Stromleitungen wird zugunsten der Albstadtwerke ein Leitungsrecht festgelegt um die Leitungen in ihrem Bestand zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Das Leitungsrecht ist von Bebauung freizuhalten. Die östlich verlaufende Erdkabeltrasse ist bei einer Überbauung mit Halbschalen zu sichern oder umzulegen.

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

Zum Schutz der Bodenfunktionen und der Unterstützung der Grundwasserneubildung sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden, die die Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränken sollen.

6.7 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Begrünung von Flachdächern hilft bei der Rückhaltung von Regenwasser und dem gedrosselten Ablauf bzw. der Verdunstung und damit Kühlung der Umgebung.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Bedachung

Zum Schutz vor übermäßigen Belastungen des Niederschlagswassers werden unbeschichtete Schwermetalle als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

7.2 Einfriedungen, Stützmauern

Die max. Höhe von Stützmauern wird begrenzt, damit eine Mauerwirkung für Angrenzer vermieden wird.

7.3 Niederspannungsfreileitungen

Aus baugestalterischen Gründen sind oberirdische Niederspannungsfreileitungen innerhalb des gesamten Plangebietes nicht zulässig.

8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

8.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Habitatstrukturen, sowie der intensiven Nutzung ist die Fläche des Geltungsbereichs nicht als potentieller Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet.

8.3 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen

Da weder Schutzgebiet noch geschützt Tier- und Pflanzenarten betroffen sind, sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

9.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung

Das Niederschlagswasser ist nach den gegebenen Möglichkeiten dezentral und ortsnah zu beseitigen. Sollte dies nicht möglich sein erfolgt die Niederschlagswasserableitung, sowie die Schmutzwasserableitung durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Albstadt.

9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,02 ha
Gesamtfläche	ca. 0,02 ha

Albstadt, den 15.03.2022

…… ……

Gerhard Penck Wiebke Simeone

Amtsleiter Sachbearbeiter/in