

## IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 5. Änderung und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich zwischen der Donzdorfer Straße (Norden und Westen) und der Dammstraße entlang der Böschung der Bahntrasse (Osten) sowie der Bahnhofstraße im Süden bestand der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 (1. Änderung 1985, 2. Änderung 1992).

Dieser Bebauungsplan wurde 2013 in einem ersten Schritt von der bestehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße bis auf Höhe des Grundstücks Dammstraße 33 (Flst. 2490) geändert und an die neuen Planungsvorstellungen angepasst (3. Änderung).

Die Änderung des Bebauungsplans diene auch dem Ziel der baulichen Nutzung einer größeren Lücke im Siedlungskörper der Gemeinde und Schaffung von benötigten Wohnbauflächen.

Für die Bereiche dieser 3. Änderung sind sowohl die Erschließung als auch die Bebauung in den letzten Jahren zügig vorangeschritten, so dass die Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ bis auf Höhe der nördlichen Grenze der 3. Änderung nahezu abgeschlossen ist. Stand 2022 sind lediglich noch 7 Wohnbauplätze unbebaut.

Im Jahr 2020 hat das Bundesverwaltungsgericht im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ 3. Änderung festgestellt, dass bei diesem das Verfahren nach § 13 a BauGB keine Anwendung finden könne. Der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3. Änderung wurde deshalb aufgrund eines Verfahrensfehlers für unwirksam erklärt.

Auf Grund dessen hat die Gemeinde für den gesamten Bereich „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ eine Umweltprüfung durchgeführt und auch für den vorliegenden Bebauungsplan einen Umweltbericht erstellt.

Um für das Quartier wieder verbindliches und den städtebaulichen baugestalterischen Zielen der Gemeinde entsprechendes Planungs- und Bauordnungsrecht zu haben soll wieder ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, diesmal im regulären Verfahren, aufgestellt werden.

### 2. Übergeordnete Planungen

#### Regionalplanung:

Östlich des Plangebiets verläuft die als Vorranggebiet festgelegte Trasse für den Ausbau von Schienenverkehr (Ziel der Regionalplanung). Nutzungen oder Maßnahmen, die dem Ziel der Erweiterung der Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen-Geislingen um ein drittes Gleis entgegenstehen, sind unzulässig. Die Bebauungsplanänderung ist auf die Flächen unterhalb des hohen Bahndamms beschränkt. Durch die Planung wird das regionalplanerische Ziel nicht beeinträchtigt oder behindert.

#### Flächennutzungsplanung:

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im Zeitraum 2010 bis 2013 war das Plangebiet im dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Flächennutzungsplan bereits als bestehende Mischbauflächen (M) und bestehende Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzungen zueinander im Bebauungsplan „Marrbachöschle“ wich jedoch geringfügig von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung der geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden baulichen Nutzungen zueinander entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (3. Änderung) berichtigt, so dass die Darstellung des Flächennutzungsplans 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils – Lautertal (Rechtswirksamkeit Juli 2019) mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 (1. Änderung 1985, 2. Änderung 1992).

Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 4. Änderung an.

Im Zeitraum von 2013 bis 2020 bestand im Plangebiet der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3. Änderung. Dieser wurde 2020 durch Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts wegen Verstoßes gegen § 13a BauGB und damit wegen eines Verfahrensfehlers für unwirksam erklärt.

### **4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Gemeinde nahe dem Bahnhof und wird im Osten durch die Dammstraße (inklusive), im Westen durch die Donzdorfer Straße (inklusive) und im Süden durch die bestehende Bebauung nördlich der Bahnhofstraße begrenzt und erstreckt sich nach Norden bis ungefähr auf Höhe mittig zwischen der Ludwigstraße und dem Bronnenweg.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### **5. Verfahren**

Für den Bereich zwischen der Donzdorfer Straße (Norden und Westen) und der Dammstraße entlang der Böschung der Bahntrasse (Osten) sowie der Bahnhofstraße im Süden besteht der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 (1. Änderung 1985, 2. Änderung 1992).

Dieser wurde 2013 in einem ersten Schritt von der bestehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße bis auf Höhe des Grundstücks Dammstraße 33 (Flst. 2490) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Im Anschluss an das In-Kraft-treten des Bebauungsplans wurde das Plangebiet plangemäß erschlossen und die Grundstücke gemäß der städtebaulichen Konzeption neu geordnet.

Im Jahr 2020 hat das Bundesverwaltungsgericht im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ 3. Änderung festgestellt, dass bei diesem das Verfahren nach § 13 a BauGB keine Anwendung finden könne und hat den Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Auf Grund dieses Urteils hat die Gemeinde 2021/2022 für den gesamten Bereich „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ eine Umweltprüfung durchgeführt und sowohl für den angrenzenden Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans als auch für den vorliegenden Planbereich der ehemals 3. Änderung einen Umweltbericht erstellt.

Durch das vorliegende Verfahren soll für das Plangebiet wieder ein Bebauungsplan, diesmal im regulären Verfahren, aufgestellt werden und hierdurch der Mangel, der zur Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans geführt hat, behoben werden. Der Bebauungsplan ist notwendig, um die weitere städtebauliche Entwicklung (z.B. Bebauung der verbliebenen Baulücken) im Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu steuern.

### **6. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich die ehem. Schweinemästerei mit Wohnhaus und Stallanbau von 1913 (Dammstraße 33), als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf dieses. Das Denkmal ist in der Planzeichnung zur Information bezeichnet.

## 7. Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld dieses vor der Erschließung des Plangebiets im Jahr 2014 und der nachfolgenden Bebauung ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützten Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte, wurden im Zuge des Verfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, das Arteninventar erhoben und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens vorgenommen.

Aufgrund dieser Untersuchungen waren vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für gefährdete Höhlenbrüter notwendig und wurde umgesetzt.

Da zwischen diesen Untersuchungen und dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren Jahre liegen und noch einzelne Bauplätze nicht bebaut sind wurde eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen (s. Anlage).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine weiteren Untersuchungen zu den Artengruppen erforderlich sind und Verbotstatbestände für die einzelnen Arten und Artengruppen mangels Habitate und Vorkommen für den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden können.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

## 8. Geologie/Boden

Zur Klärung der allgemeine Bebaubarkeit des Gebietes und um die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können wurde im Zuge des Änderungsverfahrens 2010-2013 ein geotechnisches Gutachten erstellt.

Aus dem Gutachten (Erschließung Baugebiet „Marrbacher Öschle“, Gingen / Fils Az.: 11102 vom 09.05.2011) ergeben sich folgenden Hinweise zur Bebauung des Gebietes:

*„Im Hinblick auf die Gründung kann man im Allgemeinen von eher günstigen Verhältnissen ausgehen. In den meisten Bereichen werden unter Annahme einer einfachen Unterkellerung zumeist ausreichend bis gut tragfähige Böden im voraussichtlichen Gründungsniveau angetroffen.*

*Im westlichen Bereich (vgl. Bohrungen BS 1 bis BS 3) verläuft die Gründungssohle bei einfach unterkellerten Gebäuden in den Kiesschichten mit verhältnismäßig hoher Tragfähigkeit. Im östlichen Bereich sind die Baugrundverhältnisse in der Tiefe einer einfachen Unterkellerung (ca. 2,5 m bis 3,0 m u. Gel.) wechselhafter. Teils stehen die tragfähigen Kiesschichten in dieser Tiefe an (vgl. BS 5), teils stehen noch die bindigen Deckschichten an, bei denen die Tragfähigkeit vom Wassergehalt bzw. der Konsistenz abhängt. Im Bereich von BS 6 und BS 4 stehen verhältnismäßig feuchte Böden mit z. T. weicher Konsistenz an, die nur geringe Lasten aufnehmen können. Je nach Gebäudelasten kann nicht ausgeschlossen werden, dass man die Gründung gegebenenfalls vertiefen muss (z. B. mit Magerbetonplomben bis auf den Kies).*

*Wie in Abschnitt 4.2 beschrieben, tritt wahrscheinlich kein geschlossener Grundwasserspiegel im Erschließungsgebiet auf. Jedoch gibt es Bereiche, in denen mit Grundwasser im Bereich der Unterkellerungstiefe gerechnet werden muss (vgl. BS 4). Es wird empfohlen im Zuge der Planung durch eine ergänzende, gezielte Baugrunderkundung den Schichtaufbau und die Grundwasserverhältnisse am jeweiligen Gebäudestandort zu erkunden. Dann kann entschieden werden, ob ein Untergeschoss wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden muss (schwarze oder weiße Wanne), oder ob für das Untergeschoss eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte (vgl. DIN 18195 T4) in Verbindung mit Dränmaßnahmen nach DIN 4095 (Sickerschicht vor erdberührten Wänden, kapillarbrechende Sohlfilterschicht unter der Bodenplatte, Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung) ausreichen.*

*Baugruben können bei eingeschossiger Unterkellerung voraussichtlich frei geböscht werden. Es sollte jedoch im Einzelfall eine Empfehlung durch einen Baugrundgutachter eingeholt werden.“*

Geotechnische Gegebenheiten standen und stehen der Bebauung des Gebietes demzufolge nicht entgegen. Detaillierte Baugrunduntersuchungen sind von den jeweiligen Bauherren für die einzelnen Baugrundstücke durchzuführen.

Bei Planung und Realisierung der Erschließung des Gebiets sowie der Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wurde darauf geachtet, dass die Eingriffe in den Boden so gering als möglich ausfallen und der Boden so weit als möglich innerhalb des Gebietes verbleiben kann. In den Bebauungsplan sind Hinweise auf die Behandlung des Bodens aufgenommen.

Das vollständige Geotechnische Gutachten liegt in der Anlage bei.

## 9. Schall/Lärmimmissionen

Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Stuttgart – Ulm. Zur Einschätzung der Auswirkungen auf das Plangebiet wurde bereits im Zuge des Verfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung war, dass der Bahnverkehr im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete führt, sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen die Beurteilungspegel deutlich verringern lassen, hierdurch die Orientierungswerte tagsüber nahezu überall eingehalten werden, aufgrund verbleibender Überschreitungen der Orientierungswerte in den Nachtstunden noch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich notwendig sind.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen wurden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets im Jahr 2014 wurden die möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke im Bereich des Plangebiets realisiert.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Berechnungen aktualisiert. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

*„Es werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber innerhalb des Planungsgebiets nahezu überall eingehalten. Lediglich an den der Bahnlinie nächstgelegenen zugewandten Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert um maximal 4 dB(A) an IO-1 und IO-4 überschritten.“*

*An den nächstgelegenen zugewandten Hausseiten die Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) nachts erreicht. Somit werden dort die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um 15 dB(A) an (IO-1 bis IO-7) überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden an den bahnnahe Gebäuden nachts überschritten*

*An den lärmabgewandten Seiten dieser Gebäude betragen die Beurteilungspegel nachts immer noch bis zu 47 dB(A). An den entferntesten Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte eingehalten.*

*Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebäuden bedarf es zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen, die gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen.“*

Für die Festsetzungen des passiven Schallschutzes wurde darüber hinaus gutachterlich vorgeschlagen, die Neufassung der DIN 4109-1:2018-01 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Bereits im ehemals vorliegenden Bebauungsplan (3. Änderung) waren passive Schallschutzmaßnahmen durch bauplanungsrechtliche Festsetzung gesichert.

Die Festsetzung dieser wird, wie gutachterlich vorgeschlagenen, auch in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Für diese wird, wie vorgeschlagen, die Neufassung der der DIN 4109-1:2018-01 als Bemessungsgrundlage herangezogen.

## 10. Gewässer, Überflutungsflächen

Südlich des Plangebiets verläuft der ab dem Bahndamm verdolte „Schmale Gassenbach“.

Den Kartendarstellungen der Überflutungsflächen zum Stand 2022 ist zu entnehmen, dass Teile des Plangebiets bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem, statistisch alle 1000 Jahre) von dem in der Nähe des Plangebiets verdolt im Straßenraum der Bahnhofstraße verlaufenden „Schmalen Gassenbach“ überflutet werden. Die Überflutungstiefen sind innerhalb des Plangebiets jedoch nicht besonders hoch und liegen zwischen 0 und maximal 25 cm.

Die betroffenen Flächen sind nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Bau der Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse hat die Überflutungsgefahr in der Gemeinde und höchstwahrscheinlich auch im Plangebiet deutlich gemindert. Die Überflutungsflächen sind darum in der Überarbeitung, liegen aber derzeit noch nicht vor. Deshalb sind die im Plan nachrichtlich dargestellten Überflutungsflächen im Zuge der Bauplanung auf Aktualität zu prüfen. Sollte zum Zeitpunkt des Bauantrags das Bauvorhaben in Überflutungsflächen eingreifen, sollten diese hochwassersicher ausgeführt werden.

Sollte sich die Überflutungssituation im Plangebiet nicht verbessert haben sind durch eine Bebauung innerhalb des Plangebiets der sehr kleinräumigen HQ-Extrem-Flächen mit geringen Überflutungstiefen jedoch keine Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden durch die Planung zu befürchten.

## **11. Planungsziele und Planungskonzeption**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ wurde die Erschließung und Bebauung des Plangebiets an die städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst.

Durch die gewählte Erschließung in Form von zwei an die Donzdorfer Straße angebundene Ringstraßen konnte das Gebiet bedarfsgerecht und abschnittsweise erschlossen werden.

Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten und gemeinsamen Nutzung von Kraftfahrzeugen, Fußgänger und Radfahrer ausgestaltet. Die Aufhebung der strikten Trennung der Verkehrsarten schafft erhöhte Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der Straßenraum ist durch einzelne Baumpflanzungen gegliedert und durchgrünt.

Die Donzdorfer Straße wurde in Richtung des Plangebiets ausgebaut und mit einem begleitenden Parkierungsstreifen und parallel geführten Fußweg versehen. Durch Grünbeete und Baumpflanzungen in den Einmündungsbereichen und zwischen den Parkplätzen ist die Donzdorfer Straße ebenfalls durchgrünt.

Beim Ausbau der Donzdorfer Straße konnte auf den westlichen straßenbegleitenden Fußweg verzichtet werden.

Auf der Ostseite der Donzdorfer Straße wurde der Gehweg beibehalten und für den zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen durch die neue Bebauung im Plangebiet öffentliche Parkplätze erstellt. Der Fußweg wurde auch deshalb auf der Ostseite belassen, da dieser auch dem sicheren Zugang zu diesen Parkplätzen dient. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Grundstücke auf der Westseite der Donzdorfer Straße bereits mit Wohnhäusern bebaut waren.

Das Plangebiet ist von einem dichten und gut ausgebauten Wegenetz umgeben. Innerhalb des Plangebietes verläuft am Dammfuss der Bahnböschung ein rege genutzter Fuß- und Wirtschaftsweg (Dammstraße). Dieser wird in seiner Lage und Nutzung als Fußweg beibehalten.

Durch einen zwischen den Baufeldern geführten, straßenverkehrsunabhängigen Fußweg ist das Plangebiet an das umgebende Fußwegenetz angebunden.

Die Bebauung ist Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Art und Maß dieser orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung.

Die Bebauung ist an den Erschließungsstraßen ausgerichtet. Die Gebäude sind zu einzelne Gruppen zusammengefasst. Dies trägt zur Gliederung des Plangebietes bei.

An der Dammstraße wird eine zentrale Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen.

Das Plangebiet liegt ca. 500 m vom Ortskern entfernt. Somit sind sämtliche Güter des täglichen Bedarfs und vorhandenen Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar.

Durch den benachbarten Bahnhof ist das Gebiet optimal an den Schienenverkehr angebunden. Auch die nächstgelegenen Bushaltestellen am Rathaus und beim evangelischen

Kindergarten befinden sich mit ca. 400 m bzw. 500 m Entfernung zum Plangebiet in fußläufiger Erreichbarkeit.

Zum Schutz des Plangebiets vor den Lärmemissionen des Bahnverkehrs wurde auf dem Bahndamm eine Lärmschutzwand hergestellt. Da aufgrund der topographischen Gegebenheiten ein vollständiger Lärmschutz des Plangebiets durch diesen aktiven Lärmschutz mit vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand nicht möglich ist, sind zusätzlich hierzu passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

## **12. Umweltbericht**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde 2013 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat 2020 entschieden, dass die Planung nicht den Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB entsprach und dieser Mangel zur Gesamtnunwirksamkeit des Änderungs-Bebauungsplans führt.

Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, für den gesamten Bereich „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ eine Umweltprüfung durchzuführen und auch für den vorliegenden, zum Zeitpunkt der Entscheidung des VGH bereits erschlossenen und weitgehend bebauten Bereich einen Umweltbericht zu erstellen (s. hierzu 6. Verfahren).

In dem nunmehr vorliegenden Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht liegt der Begründung gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil bei.

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu einem Kompensationsüberschuss (s. Umweltbericht). Die Eingriffe sind somit ausgeglichen. Weiterer Ausgleich ist im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich.

## **13. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **13.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll in erster Linie der Schaffung von Wohnraum dienen. Die umgebende bestehende Bebauung ist ebenfalls überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Entsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

### **13.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehende Siedlungskörper einfügt.

### **13.3 Bauweise**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung der Gebäude festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge wurde auf ein dem gewünschten Gebietscharakter verträgliches Maß beschränkt. Längere Gebäude würden

der gewünschten Baustruktur des Gebietes und der umgebenden Siedlungsstruktur widersprechen. Mit der festgesetzten maximalen Gebäudelänge ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

#### 13.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen gruppieren sich die Gebäude in Zeilen um die Erschließungsstraßen. Zwischen den Bebauungszeilen werden durchgängige Grünzonen geschaffen, die eine Durchgrünung und die Frischluftdurchströmung des Gebiets gewährleisten.

Zu der umgebenden Bebauung, insbesondere im Süden entlang der Bahnhofstraße, wurde ein ausreichender Abstand gehalten, so dass diese durch die Bebauung nicht zu sehr bedrängt wird.

#### 13.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen und nicht überdachten Terrassen zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrüneten Gebäudefreiflächen und der Straßenraum beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage, Grundfläche und Kubatur begrenzt.

#### 13.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen sind an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten orientieren.

Zum Gebietsrand und zwischen den beiden Erschließungsgruppen ist die Hauptgebäuerichtung mit zwingenden Hauptgebäuerichtungen so festgesetzt, dass die Gebäude überwiegend Traufständig zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet sind. Hierdurch treten die Gebäude entlang der Gebietsränder nicht so hoch in Erscheinung und es wird ein abgestufter Übergang in die Umgebung geschaffen.

Zur Mitte der Erschließungsgruppen hin ist wahlweise eine trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zulässig, so dass insgesamt eine abwechslungsreiche und interessante städtebauliche Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

#### 13.7 Stellplätze und Garagen

Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche von übermäßiger baulicher Nutzung zu schützen und hier weitgehend Gartenflächen und Freibereiche zu erhalten sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und außerhalb nur auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen sind mit Garagen und überdachten Stellplätzen Mindestabstände zu diesen einzuhalten.

#### 13.8 Verkehrsflächen

Innerhalb des Quartiers sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der zu erwartende KFZ-Verkehr innerhalb des Gebietes ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die Donzdorfer Straße dient nicht nur der Anbindung des Plangebietes, sondern nimmt zusätzlich den Verkehr der angrenzenden bestehenden Siedlungsteile auf. Um ihrer verkehrlichen Funktion gerecht zu werden, insbesondere aber auch um als städtebauliches Bindeglied zwischen dem Plangebiet und den umgebenden bestehenden Siedlungsteilen dienen zu können wird diese als klassische Verkehrsfläche mit separat geführtem Fußweg und bis auf Höhe der Ludwigstraße mit parallelen öffentlichen Parkplätzen, gegliedert durch Baumquartiere ausgebaut.

Im Bebauungsplan „Marrbachöschle“ war seit dem Jahr 1983 auf der Westseite der Donzdorfer Straße ein Gehweg auf der Fläche der dort angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Dieser Gehweg ist im Bebauungsplan nicht mehr ausgewiesen. Bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde dieser aufgegeben, da ein einseitiger Gehweg entlang der Donzdorfer Straße als ausreichend erachtet wird. Auf der Süd- und Ostseite der Donzdorfer Straße wurde der Gehweg beibehalten und für den zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen durch die neue Bebauung im Plangebiet öffentliche Parkplätze erstellt. Der Fußweg wurde deshalb auch auf der Ostseite belassen, da dieser auch dem sicheren Zugang zu diesen Parkplätzen dient. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Grundstücke auf der Westseite der Donzdorfer Straße bereits mit Wohnhäusern bebaut waren.

Die Führung kann auch im weiteren Verlauf der Donzdorfer Straße außerhalb des vorliegenden Plangebiets sinnvoll fortgesetzt werden.

### 13.9 Wohneinheiten

Das Plangebiet soll mit einer städtebaulich aufgelockerten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Dem entsprechend sind die innerquartierlichen Verkehrsräume ausgestaltet und dimensioniert. Eine übermäßig dichte Besiedlung, d.h. zu viele Wohneinheiten je Gebäude sind im Plangebiet nicht gewünscht und würden auch zu einer Überlastung der innerquartierlichen und auch der angrenzenden Verkehrsräume führen. Deshalb wurde die maximale zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Verdichtete Bebauung soll an anderer Stelle in der Gemeinde entstehen.

### 13.10 Lärmschutzmaßnahmen

Parallel zum Plangebiet verläuft die Bahntrasse Stuttgart-Ulm. Der mögliche aktive Lärmschutz, d.h. Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie, ist erstellt. Der aktive Schallschutz ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur außerhalb des Plangebietes, direkt an der Bahntrasse oberhalb der Bahnböschung möglich (dadurch unmittelbar an der Lärmquelle).

Die Untersuchungen im Vorfeld der Planung haben ergeben, dass zusätzlich zu diesen aktiven Lärmschutzmaßnahmen passive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen an den einzelnen Gebäuden erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Diese sind entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 13.11 Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten auch weiterhin zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen, wurden Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten gemacht.

### 13.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

## 14. Örtliche Bauvorschriften

### 14.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Im Plangebiet soll eine abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen. Aus diesem Grund ist eine weite Bandbreite von Dachformen zulässig.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zwischen Doppelhäusern zu verhindern sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern müssen diese an die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen diese nur konstruktionsbedingt überragen.

Damit auf Flachdächern ebenfalls Anlagen zur Solarenergienutzung ebenfalls ermöglicht werden, sind bei Flachdächern Aufständereien zulässig. Damit Flachdachgebäude durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht höher in Erscheinung treten, müssen diese einen definierten Abstand zur Gebäudekante einhalten.

#### 14.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder schwarze und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zwischen Doppelhäusern zu verhindern sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Durch die Topographische Lage können die Dachflächen von der umgebenden Bebauung und den erhöhten Gebieten im Osten des Plangebietes gut eingesehen werden. Hier wären unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sehr störend für das Ortsbild. Aus diesem Grund sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zumindest teilweise zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen.

#### 14.3 Dachaufbauten (Dachgauben)

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachaufbauten werden deshalb nur in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage von Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche und die Ausdehnung dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um die Dachaufbauten als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, sind diese von der Giebelwand, und dem Hauptdachfirst abzusetzen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich. Dies trägt zu einem ausgewogenen Erscheinungsbild der Bebauung bei.

Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

#### 14.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung beschränkt. Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Trauf- bzw. Gebäudehöhe (bei Flach- bzw. flachgeneigten Dächern) des Gebäudes nicht überschreiten. So wird eine, die Umgebung störende, Fernwirkung verhindert.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

#### 14.5 Einfriedigungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedigungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt sind Einfriedigungen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt und die Ausgestaltung dieser geregelt.

#### 14.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird (s. hierzu auch 3.9 Wohneinheiten). Die gemischt genutzte Verkehrsfläche soll überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

#### 14.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, in Richtung Südwesten leicht fallend dar. Um übermäßige Eingriffe in den Boden (Bodenschutz) und hiermit verbundene Nachbarschaftskonflikte zu verhindern sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in der Höhe begrenzt.

#### 14.8 Anlage von Zisternen

Um die Abwasseranlagen der Gemeinde zu entlasten, den Wasserhaushalt zu schonen ist für jedes Gebäude eine Zisterne mit festgelegtem Volumen herzustellen.

### 15. Entwässerung

Die Erschließung des Plangebiets ist umgesetzt. Nach Abwägung verschiedener untersuchter Entwässerungsvarianten wurde das Plangebiet, in Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen, wie bereits im AKP vorgesehen, im Mischsystem entwässert.

Um die Abwasseranlagen der Gemeinde zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen ist für jedes Gebäude eine Zisterne mit festgelegtem Mindestvolumen herzustellen.

### 16. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet wurden gemäß den Festsetzungen und städtebaulichen Überlegungen der 3. Änderung des Bebauungsplans neu geordnet. Eine weitere Bodenordnung ist somit nicht notwendig.

### 17. Städtebauliche Kenndaten

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans (ehemals 3. Änderung) umfasst nur Teile des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ und beträgt 38.204 m<sup>2</sup> (ca. 3,8 ha).

Abzüglich der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung verbleiben 28.149 m<sup>2</sup> Bauland/Wohnbauflächen.

25.07.2023



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat kommunikative Stadtentwicklung**  
Badstraße 44    T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll    F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## **Anlagen**

1. **Schalltechnische Untersuchung**, Bericht Nr. 070-7247-01 (vom 18.10.2022)
2. **Geotechnisches Gutachten** (vom 09.05.2011)
3. **Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan "Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)" - 5. Änderung** (Stand 07.08.2020, Aktualisiert 05.2023)
4. **Umweltbericht zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)" – 5. Änderung**, (Stand 25.07.2023)