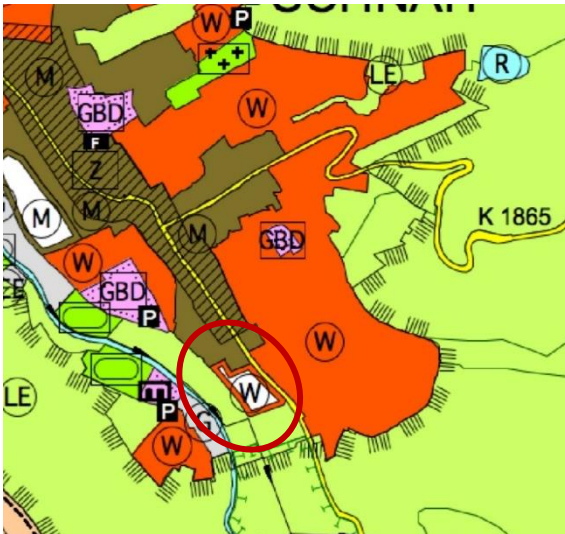
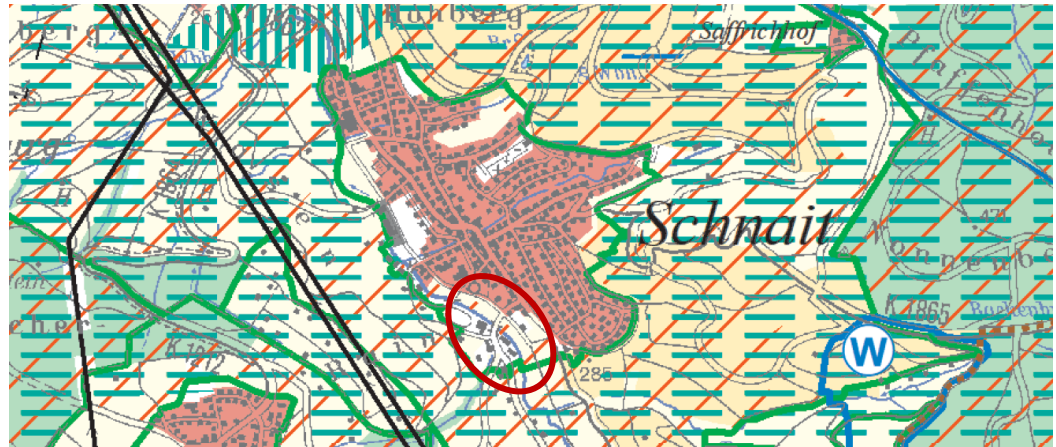


# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“



Weinstadt, 01.07.2021

# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“ VERORTUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN DES PLANGEBIETS



## Regionalplan:

- Laut der Darstellung des Regionalplans Stuttgart ist der südliche Teilbereich als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt

## FNP:

- Die Fläche des Geltungsbereichs ist **bereits teilweise** als Fläche für **Wohnbebauung** ausgewiesen

# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

## BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN: AUSZUG ANREGUNG TÖB

### Anregungen

#### **Regierungspräsidium Stuttgart:**

Es wird auf eine Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan hingewiesen, die sich in der Nähe der Schnaiter Kelter befindet. Hierzu sind noch Ausführungen zu machen

#### **LRA Rems-Murr-Kreis:**

Ein Verlust von Ackerflächen der Vorangflur 1 und teilweise 2 ist von der Planung zu erwarten.

#### **LRA Rems-Murr-Kreis:**

Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist dem Amt für Bodenschutz vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zur Prüfung vorzulegen.

#### **LRA Rems-Murr-Kreis:**

Für die Flächenkanalisation des Baugebiets ist eine wasserrechtliche Genehmigung vom Landratsamt erforderlich.

#### **LRA Rems-Murr-Kreis:**

Erforderliche Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich zwischen Erschließungsstraße und Buchhaldenstraße müssen eingehalten werden.

### Beantwortungen

#### **Beantwortung:**

Die beschriebene Wohnbaufläche südlich der Kelter in Schnait steht derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die Grundstücksflächen konnten zu großen Teilen noch nicht von der Stadt erworben werden.

#### **Beantwortung:**

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt, aus städtebaulicher Sicht, im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Entsprechend des öffentlichen Interesses wiegen die Belange des Wohnbaubedarfs schwerer als jene, die dem Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen dienen.

#### **Beantwortung:**

Der Erdmassenausgleich wird auf Ebene der Bauleitplanung über die Festlegung der Straßen und Gebäudeniveaus entsprechend der örtlichen Topografie berücksichtigt. Zum Erdmassenausgleich für das Baugebiet gibt es ein Konzept vom Erschließungsplaner.

#### **Beantwortung:**

Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wird im Zuge der Erschließungsplanung gestellt.

#### **Beantwortung:**

Im Bebauungsplan wurden die Sichtbeziehungen durch Grundstücksflächen, welche nicht überbaut werden dürfen festgesetzt. Entsprechendes gilt auch für die Bepflanzung.

# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

## BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN: AUSZUG PRIVATE ANREGUNGEN

### Anregungen

#### **Bürger-Anregung Nr. 1:**

Warum erfolgt nicht die Einbeziehung des Flst. Nr. 3115 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans? Das Nachbargrundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung ist jedoch enthalten.

#### **Bürger-Anregung Nr. 2:**

Es sollte mittels baulichen Maßnahmen am Ortseingang eine Geschwindigkeitsreduzierung für Fahrzeuge, sowie eine Überquerungshilfe für Menschen geschaffen werden. Der Ortsausgang sollte so gestaltet werden, dass unbefugter Schwerlastverkehr, welcher in Baach Probleme bekommt, die Ortsdurchfahrt zu bewältigen, dieses schon am Ortsausgang von Schnait bekommt.

#### **Bürger-Anregung Nr. 3:**

Durch die parallel Entwicklung mehrerer Bebauungspläne sollten die entstehenden Kosten parallel auf alle Baugebiete im gleichen Maßen verteilt und umgelegt werden.

### Beantwortungen

#### **Beantwortung:**

Südlich des Flurstücks mit der Nummer 3115 grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Kappelberg, Kernen, Haldenbach, Strümpfelbach und Beutelsbach" an. Des Weiteren überlagert eine Ausgleichsfläche zur Entwicklung und dem Schutz von Natur und Landschaft das Flurstück mit der Nummer 3115.

#### **Beantwortung:**

Die jetzige Lösung sieht einen Verschwenk der Straße vor, um die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu reduzieren. Der Straßenquerschnitt wird durch begleitende Fußwege reduziert und die Querung für Fußgänger erleichtert.

#### **Beantwortung:**

Die im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten und deren Umlegung, sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

## BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN: AUSZUG PRIVATE ANREGUNGEN

### Anregungen

#### **Bürger-Anregung Nr. 4:**

Eine Bebauung mit Einzelhäuser anstatt Doppelhaushälften in Teilbereichen des WA 2 entlang der Buchhaldenstraße, könnte zu einer besseren Bebaubarkeit einzelner Grundstücke führen. Es sollte überlegt werden das geplante Baugrundstück (WA 6) zwischen der Bestandsbebauung und WA 3 ebenfalls mit einem Satteldach auszuführen.

#### **Bürger-Anregung Nr. 5:**

Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht in Ausreichendem Maße die bereits bestehende verkehrliche Belastung der Buchhaldenstraße. Durch die Planung wird die Hauptstraße noch mehr belastet. Diese Auswirkungen sind nicht ausreichend berücksichtigt.

Die aufgeführten Aussagen zum Frischluftaustausch im Tal sind nicht ausreichend. Es liegen keine aktuellen Daten zu Grunde.

WA 2 und WA 3 sind problematisch, da sie stark in den Hang eingreifen und so den Talcharakter stark verändern. Hangrutschprobleme könnten entstehen.

### Beantwortungen

#### **Beantwortung:**

Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans sind ausschließlich Doppelhaushälften entlang der Buchhaldenstraße vorgesehen um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen. Ziel dieser Festsetzung ist es eine Entzerrung und Verbesserung der Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke erreicht

Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wird im ehemals festgesetzten WA 6 Satteldachbebauung festgesetzt.

#### **Beantwortung:**

Die Verkehrsmengen auf der K 1862 mit Stand 2018 (Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg) ergeben keine Überlastung. Auch bei einer Zunahme des Verkehrs durch die zusätzlichen ca. 60 Wohneinheiten ist mit keiner Überlastung zu rechnen.

Es wird die gutachterliche Aussage getroffen, dass sich die klimatische Situation im Ortsteil Schnait aufgrund der geringen Größe des Baugebiets nicht grundlegend verändern wird (gutachterliche Stellungnahme des Büros tF-Landschaft vom 11.05.2021).

Um die Hanglage im genannten Bereich zu berücksichtigen, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend angepasst. Hier wurde von der zwingenden Zahl der Vollgeschosse abgewichen.

# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“ STÄDTEBAULICHER ENTWURF

## Eckdaten des städtebaulichen Entwurfs

Wohnbaufläche = 11.463 m<sup>2</sup>  
(überbaubar GRZ 0,4 = 4.632 m<sup>2</sup>)

Verkehrs- und  
Erschließungsfläche = 3.995 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche = 546 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche = 300 m<sup>2</sup>

Sondergebiet = 586 m<sup>2</sup>

Geltungsbereich = 16.590 m<sup>2</sup>



Verfahren nach § 13b BauGB

# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

## VERGLEICH: STAND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ERNEUTER AUSLEGUNG

2020

2021



# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

## VERGLEICH: STAND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ERNEUTER AUSLEGUNG

### Festsetzungen des Bebauungsplans – Art und Maß der baulichen Nutzung



<b>WA 1</b>	II
0.4	-
	FD bis 5° FD ext. begrünt
GH max.: 09,5 m ab gewählter EFH.	

<b>WA 2</b>	siehe Planeintrag
0.4	-
	siehe Planeintrag
FH max.: 10,0 m ab festgesetzter EFH. TH zwingend: 6,0 m ab festgesetzter EFH.	

<b>WA 3</b>	II
0.4	-
	SD 30°- 35°
FH max.: 10,0 m ab gewählter EFH. TH zwingend: 6,0 m ab gewählter EFH.	

<b>WA 4</b>	II
0.4	-
	FD bis 5° FD ext. begrünt
GH max.: 9,5 m ab gewählter EFH bei Einzelhäusern GH zwingend 9,5 m ab festgesetzter EFH bei Doppelhäusern	

<b>WA 5</b>	siehe Planeintrag
0.4	-
	SD 30°- 35°
FH max.: 10,0 m ab gewählter EFH. TH zwingend: 6,0 m ab gewählter EFH.	

<b>SO</b> Landwirtschaft	
0.8	-
	SD
FH max.: 7,5 m ab EFH. TH max.: 4,6 m ab EFH.	

Bebauungsplan Furchgasse, eigene Darstellung 2021



# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

## VERGLEICH: STAND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ERNEUTER AUSLEGUNG

### Festsetzungen des Bebauungsplans – Art und Maß der baulichen Nutzung



Bebauungsplan Furchgasse, eigene Darstellung 2021

- Einheitliche Festsetzung der Grundflächenzahl (**GRZ**) auf **0,4**
- Festsetzung einer **Baulinie** entlang der Buchhaldenstraße
- Prüfung und Änderung der **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (EFH) in einzelnen Bereichen
- Festsetzung einer **Sondergebietsfläche**

Nachrichtliche Übernahmen:

- **Sichtfeldbereich** entlang der Buchhaldenstraße
- **Lärmpegelbereiche** ausgehend von der Buchhaldenstraße

# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“





## VERGLEICH: STAND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ERNEUTER AUSLEGUNG

### Festsetzungen des Bebauungsplans – Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung



Bebauungsplan Furchgasse, eigene Darstellung 2021

- **Zufahrtsverbote** entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Feldweg unbefestigt
- **Aufwertung** der Entsorgungsfläche
- **Öffentlicher Grünstreifen** entlang der Buchhaldenstraße

-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg unbefestigt (Grasweg)
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Zweckbestimmung: Abfallentsorgung
-  Öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün und Bäume gemäß Pflanzenliste 1

# BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

## VERGLEICH: STAND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ERNEUTER AUSLEGUNG

### Festsetzungen des Bebauungsplans – Örtliche Bauvorschriften

- **Dachform:** Ergänzend hinzu gekommen ist der Zusatz „Flachdächer sind zwingend mit einer umlaufenden Attika auf gleicher Höhe zu versehen.“
- **Dächer von Nebenanlagen:** Auf Garagen- und Carportdächern sowie auf Dächern von Nebenanlagen sind keine haustechnischen Anlagen (z.B. Fotovoltaik- oder Thermosolaranlagen) zulässig.
- **Fassadengestaltung:** Ergänzt wurde „Bei Doppelhäusern ist eine Abstimmung der Materialien in der Oberflächenstruktur und der Farbgebung bei der Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.“
- **Hinweise:** Eine Erweiterung erfolgte mit der Nr. 6 Nutzung der Solarenergie und Dachbegrünung Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet allgemein zulässig und empfohlen.

---

VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT 😊