

# **GEMEINDE WALZBACHTAL**

---



## **BEBAUUNGSPLAN**

**“ JÖHLINGER STRASSE / SCHUBERTSTRASSE – 3. ÄNDERUNG ”**

**und**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**GEMEINSAME BEGRÜNDUNG**

**in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.10.2007**

**LBΞBW Immobilien  
Landsiedlung GmbH**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen und dem Anspruch marktgerechte Grundstücke für den Wohnungsbau anzubieten, ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“ sowie die Änderung der Änderung des Bebauungsplanes „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“ im Bereich der Grundstücke, Flst. Nr. 195 und 196.

Um einen Beitrag zur Innenentwicklung in Jöhlingen zu leisten und Bauland im Außenbereich einzusparen, hat sich die Gemeinde Walzbachtal entschieden, die Bebauungsmöglichkeiten im Gebiet der Bebauungsplanänderung zu überprüfen. Hierzu wurde unter Beteiligung der Eigentümer ein städtebauliches Konzept erarbeitet. In seiner Sitzung vom 20.07.2006 hat sich der Gemeinderat Walzbachtal für die nun vorliegende Lösung zur Neuordnung entschieden. Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“ besteht kein Änderungsbedarf.

Um den weiter anhaltenden Bedarf an Wohnbauland zu decken, ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung“. Die Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden neu geregelt. Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“, der im Nordwesten angrenzt, gelten weiterhin die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit den jeweiligen Änderungen.

## 2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal, genehmigt im Jahre 2000, und ist im vorderen Bereich an der Jöhlinger Straße als gemischte Baufläche und im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gärten zwischen der Scheunenzeile und der Schubertstraße sind als Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt in der bebauten Ortsmitte und wird begrenzt von der Jöhlinger Straße im Westen, dem Flurstück Nr. 203 im Norden, der Schubertstraße im Osten und dem Flurstück Nr. 184 (Feuerwehr) im Süden. Das Planungsgebiet wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

### 3.2 Topographie

Das Planungsgebiet liegt in ansteigendem Gelände (Südwesthang). Die Höhenverhältnisse bewegen sich zwischen 158,50 m und 170,50 m über N.N.

### 3.3 Bestehende Bebauung und Nutzung

Die Flächen im bestehenden öffentlichen Straßenraum sind weitgehend befestigt. Die angrenzenden Grundstücksflächen sind überwiegend bebaut bzw. versiegelt (Zufahrten). In der Bauzeile an der Jöhlinger Straße sind überwiegend Wohn- und Geschäftsgebäude, die Dienstleistungseinheiten im Erdgeschoßbereich und Wohnen in den oberen Geschossen beinhalten, vorhanden. Die rückwärtige Gebäudezeile besteht überwiegend aus ehemaligen Ökonomiegebäuden, die zum Teil bereits umgenutzt wurden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“ wurde ein neues Wohngebäude errichtet. Zwischen den Gebäudezeilen liegen überwiegend befestigte Hofflächen. Im rückwärtigen Bereich an der Schubertstraße sind große Gartenflächen erhalten.

## 4. Städtebauliche Ziele

Als planerische Grundlage zur Erneuerung des Ortsteils Jöhlingen wurde 1989 / 1990 ein so genannter Dorfentwicklungsplan auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg, ausgearbeitet.

Mit dem im Dorfentwicklungsplan enthaltenen „Örtlichen Entwicklungskonzepts“ werden u. a. folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhalt und Nutzung der ortstypischen Gebäude und Siedlungsstruktur
- Steigerung der Attraktivität des Ortskerns als Wohnstandort
- Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen, Handwerk und nicht störendem Gewerbe
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen bestehender Gebäude
- Umnutzung von Scheunen oder maßstabsgerechten Neubauten anstelle der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nebengebäude
- Verbesserung der innerörtlichen Erschließung, sowie Gestaltung der Straßenräume und des Wohnumfeldes
- Erhalt und Sicherung von innerörtlichen Grün- und Freiräumen.

Diese Planungsziele wurden überprüft und haben weiterhin Bestand.

Unter Berücksichtigung der o.g. Zielvorgaben wurde dem Bebauungsplan Jöhlinger Straße / Schubertstraße und den Bebauungsplanänderungen folgende städtebauliche Konzeption zugrundegelegt:

- Erhalt der wechselnden trauf- und giebelständigen Bebauung entlang der Jöhlinger Straße mit den charakteristischen Hofeinfahrten.
- Neubebauung in zweiter Reihe als Ersatz der vorhandenen Scheunenzeile, welche sich für die Umnutzung zu Wohnzwecken aufgrund des Bauzustandes nur bedingt eignen würde.
- Die Gärten im Hangbereich zur Schubertstraße verbleiben als Grünbereiche; dadurch klare optische Trennung zwischen alter Ortslage und dem Neubaugebiet östlich der Schubertstraße.

Mit dieser Grundkonzeption bleiben die kleinklimatischen Verhältnisse weitgehend erhalten bzw. werden verbessert. Durch Verschieben der Baufenster in zweiter Reihe werden gegenüber der bestehenden Scheunenbebauung die Innenbereiche besser durchlüftet und die Hofräume vergrößert. Der Bebauungsplan Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung entwickelt dieses Konzept konsequent fort. Die Baustruktur bleibt weitgehend erhalten und wird durch ortstypische Neubauten städtebaulich weiter entwickelt.

Der Hangbereich zwischen Schubertstraße und dem WA-Gebiet wird wie bisher als private Gartenflächen genutzt. Dadurch bleibt der ökologisch und kleinklimatisch wertvolle Freiraum in seiner vollen Funktionsfähigkeit erhalten.

## **5. Erschließung**

Die Erschließung bzw. Anbindung der rückwärtigen Baugrundstücke (zweite Reihe / Blockinnenbereich) erfolgt über die vorhandenen Hofeinfahrten, welche im Bereich der geschlossenen Häuserzeile an der Jöhlinger Straße überbaut sind.

Um die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke zu sichern, sind bei entsprechender Grundstückseinteilung von den Eigentümern der vorderen Grundstücke Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der rückwärtigen Eigentümer zu übernehmen. Als planungsrechtliche Festsetzung sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Text und Plan festgesetzt.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauzeile an der Jöhlinger Straße wird – entsprechend ihrer Lage in der Ortsmitte – als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Struktur des Ortskernes soll bei einer Neubebauung sichergestellt werden.

Um den Ortskern in seiner Nutzung als örtlichen Versorgungsschwerpunkt, aber auch sozialen Mittelpunkt zu erhalten und insgesamt dem noch vorhandenen dörflichen Charakter Rechnung zu tragen, werden im gesamten Planungsgebiet Vergnügungstätten ausgeschlossen. Es ist kein Bereich vorhanden, der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt wird und in dem somit die Schaffung von Vergnügungstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2 BauVNO angezeigt wäre. Darüber hinaus werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie ebenfalls der Struktur in der Ortsmitte widersprechen würden.

Die zweite Baureihe wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da dort die Wohnnutzung überwiegen soll. Lediglich der südliche Bereich, der an ein bestehendes Mischgebiet angrenzt, wird als Mischgebiet festgesetzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstgrenze, bestimmt. Der Bebauungsplan lässt teilweise eine Überschreitung der allgemein zulässigen Höchst-

grenzen im Sinne des § 17 Abs. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zu. In Anlehnung an die vorhandene Struktur soll eine angemessene bauliche Verdichtung zugelassen werden, ohne dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Dies ist zum einen im Allgemeinen Wohngebiet der Fall, wo die Höchstgrenze der GRZ statt mit 0,4 im Einzelfall mit 0,5 und zum anderen im Mischgebiet wo die Höchstgrenze der GRZ statt mit 0,6 im Einzelfall mit 0,7 festgesetzt ist. In der Grundflächenzahl sind die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO enthalten. Die baulichen Nebenanlagen sind im Vergleich zu den Hauptgebäuden innerhalb der Baufenster von untergeordneter Bedeutung (geringe Kubatur) und haben bezüglich Belichtung und Belüftung keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Gebäudehöhen anhand der festgesetzten max. Traufhöhe und der max. Firsthöhe sowie die Festlegung der Dachneigung für jedes Baufenster (vgl. Nutzungsschablone) bestimmt.

Im Anhang dieser Begründung sind die Straßenabwicklungen entlang der Jöhlinger Straße sowie die rechtwinklig verlaufenden Querprofile dargestellt. Die bestehenden und geplanten Gebäudehöhen in den o. g. Schnitten wurden als Vorgabe für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan verwendet.

### 6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zum Erhalt der historisch gewachsenen Gebäudestruktur werden die vorderen Gebäudeseiten entlang der Jöhlinger Straße als Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Lage und Tiefe der festgesetzten Baufenster orientieren sich im Bereich der Bauzeile an der Jöhlinger Straße (MI) grundsätzlich am Bestand. Für den rückwärtigen Bereich (überwiegend WA / teils MI) sieht die städtebauliche Konzeption vor, die historische Baustruktur so weiterzuentwickeln dass eine Umnutzung zu Wohnen mit gesunden Wohnverhältnissen erfolgen kann. Hierzu wird die Lage der Scheunenzeile Richtung Osten verschoben und ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Das bedeutet, dass zwischen den vorderen Gebäuden und den Neubauten größere Abstände vorgesehen sind, als dies bei den alten Scheunen der Fall war. Um zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen ist eine einheitliche Tiefe des rückwärtigen Baufensters mit 14,85 m festgelegt. Die Baugrundstücke im WA-Gebiet sind so vorgesehen, dass auch außerhalb der Baufenster eine großzügige Nutzung, sowohl im Hofbereich als auch zur gartenzugewandten Seite, möglich ist. Die Abstandsflächen nach der LBO können jeweils nachgewiesen werden.

Eine Besonderheit ergibt sich im Bereich des Flurstücks 197:

Rechtwinklig zum Hauptgebäude schließen sich dort Nebengebäude mit überwiegend großer Kubatur an, welche bezüglich der Nutzung mit der Gastwirtschaft im Vordergebäude bzw. Landwirtschaft (Nebenerwerb) im Zusammenhang stehen. Hinter diesen Gebäuden wurde in den vergangenen Jahren ein Querbau errichtet, dessen selbständiger massiver Baukörper zu Lagerzwecken oder ähnlichem genutzt wird.

Dieser Baukörper, welcher bezüglich Trauf- und Gebäudehöhe sowie Dachneigung im Vergleich zu den Scheunen als Fremdkörper wirkt, wurde in einer Bautiefe von 37 Metern errichtet. Die benachbarten Scheunen haben lediglich eine Bautiefe von 20 Metern.

Die Baufenster auf dem Flurstück Nr. 197 sehen eine lagemäßige Festschreibung des Hauptgebäudes, sowie des neu errichteten hinteren Lagergebäudes einschließlich des daran anschließenden Gebäudes an der nördlichen Grundstücksseite vor. Nach der Art der baulichen Nutzung ist im hinteren Baufenster eine Wohnnutzung vorgesehen, d. h. bei einer baulichen Änderung kann nur die Wohnnutzung i. S. eines Vorhabens im WA-Gebiet zugelassen werden.

Für die dazwischen liegenden Nebengebäude an der nördlichen und südlichen Grundstücksseite des Flurstücks Nr. 197, sollen über den Bestandschutz hinaus keine weiteren Nutzungs- oder Bauerweiterungen ermöglicht werden. Aus Gründen der Belichtung und Belüftung des Grundstücks ist längerfristig ein ersatzloser Abbruch dieser Nebengebäude vorzusehen. Dies würde sich auch auf die benachbarten Grundstücke positiv auswirken, zumal dadurch die kleinklimatischen Verhältnisse durch die dann entstehende Querbelüftung verbessert werden. Um den Bruch der Bautiefe von 37m auf 20m zu nivellieren, sieht der Bebauungsplan Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung die Festsetzung des Baufensters auf den Flurstücken Nr. 192, 193, 196 in ungefähre Verlängerung des rückwärtigen Querbaus auf dem Flurstücke Nr. 197 vor.

Eine weitere Besonderheit ergibt sich im Bereich des Flurstücks Nr. 195:

Auf diesem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude. Die Lage dieses Gebäudes widerspricht der Grundkonzeption, die Belichtung und Belüftung und damit die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet zu verbessern. Für das Gebäude besteht Bestandschutz. Langfristig sind ein ersatzloser Abbruch und daher kein Baufenster vorgesehen (Das zugehörige Baufenster für die zweite Bauzeile ist auf dem Flurstück Nr. 196 festgesetzt).

Hinweis:

Nebengebäude und Gebäudeteile, welche im Zuge der Grundstücksneuordnung und –bebauung beseitigt werden müssen, sind im Plan durch gekreuzte Linien kenntlich gemacht. Der Bestandschutz gilt für diese Gebäude auch weiterhin; es ist mit der Kennzeichnung des Wegfalls kein Abbruchgebot verbunden.

#### 6.4 Bauweise

Die städtebauliche Struktur entlang der Jöhlinger Straße ist von überwiegend geschlossener zweigeschossiger Bauweise geprägt. Dasselbe gilt für die rückwärtige Scheunenzeile. Des Weiteren findet man die besondere Bauweise vor, indem an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut wurde. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der vorhandenen Baustruktur im Ortskern.

#### 6.5 Weitere Gestaltungsvorschriften

Um ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erhalten, werden Bauvorschriften zur Ausgestaltung von Dachaufbauten, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Einfriedigungen und Werbeanlagen getroffen. Durch diese Gestaltungsvorschriften wird das Einfügen der Neubebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung und eine ortsbildverträgliche Außengestaltung sichergestellt.

## 6.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der Größe der Gemeinde Walzbachtal wird für das Plangebiet eine Stellplatzverpflichtung von 2,0 Stellplätzen oder Garagen für jede Wohnung festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die überwiegende Anzahl der Bewohner zum Arbeitsplatz in andere Orte pendelt und eine ausreichende ÖPNV-Anbindung nicht gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass überwiegend 2 Pkw's pro Haushalt benötigt werden.

Durch die Stellplatzverpflichtung soll sichergestellt werden, dass die öffentlichen Stellplätze für Kurzzeitparker, die im Ortskern einkaufen, zur Verfügung stehen und nicht dauerhaft durch Anwohner belegt werden.

## 6.7 Ruhender Verkehr / Verkehrsgrün

Im Planungsgebiet werden öffentliche Stellplätze (Kurzzeitparken) für Nutzer der Versorgungsinfrastruktur der Ortsmitte festgesetzt. Des Weiteren wird Verkehrsgrün festgesetzt.

Für die Ortsdurchfahrt Jöhlinger Straße ist eine Neuordnung vorgesehen. Hierbei wird auch der Straßenseitenraum umgestaltet. Die Anordnung und Aufteilung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist daher unverbindlich. Abweichungen von dem ausgewiesenen Verkehrsgrün und den öffentlichen Stellplätzen sind zur Anpassung an die Erfordernisse der Erschließung (z.B. Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Gesamtkonzeption zur Umgestaltung der Jöhlinger Straße) zulässig. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Im Bebauungsplan wurden lediglich Pflanzgebote festgesetzt, jedoch keine Pflanzbindungen, da möglicherweise die 4 bestehenden Bäume durch Anpassungen an die Gesamtkonzeption der Umgestaltung ersetzt werden müssen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche, zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert.

Die abwassertechnische Erschließung ist gesichert über:

- Abwasserableitung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
- Regenwasserbehandlung im Regenüberlaufbecken als auch
- Abwasserreinigung auf der Sammelkläranlage

Als Entwässerungskonzept wurde das bereits historisch bestehende Mischsystem festgelegt.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss in die bestehende Versorgung gesichert.

Im Einzelfall müssen vor einer entsprechenden Bebauung die Anschlussmöglichkeiten und Leitungsquerschnitte überprüft und ggf. den heutigen Anforderungen angepasst werden. Der entsprechende Nachweis muss im Rahmen der Einzelgenehmigung erbracht werden.

## 7. Bodenordnung

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist zum Zwecke der Erschließung sowie zur Ausformung zweckmäßig gestalteter Einzelgrundstücke eine Grundstücksneueinteilung erforderlich.

## 8. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan „Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung“ dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und ist damit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt: Die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf, liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs entfällt (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). In diesem Bebauungsplan wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

## 9. Städtebauliche Daten

	qm	%
<b>Bruttobauland</b>	<b>14.072</b>	<b>100</b>
<b>abzügl. Verkehrsflächen</b> (Gehweg, öffentliche Parkplätze, Verkehrsgrün)	<b>823</b>	<b>6</b>
<b>abzügl. Private Grünflächen</b>	<b>4.740</b>	<b>34</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>8.509</b>	<b>60</b>

Anlage:  
Straßenabwicklung Jöhlinger Straße  
Querprofile

**Gefertigt:**  
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH  
Stuttgart, den 12.10.2006, ergänzt 15.05.2007 – Dipl. Ing. M. Ott