

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Etterweg/Südlich Hirschstraße“

Entwurf vom 26.11.2025
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Gerlingen, 26.11.2025

Stadtbauamt
Abteilung Stadtentwicklung, Klima und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planaufstellung	4
1.1	Erfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke	4
2	Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1	Räumliche Lage.....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Bestehende Nutzungen	6
3	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Bebauungsplan	8
4	Verfahren.....	9
5	Gutachten.....	9
5.1	Artenschutz.....	9
5.2	Lärmgutachten.....	10
6	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
	Allgemeines Wohngebiet	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1	Grundflächenzahl	13
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	13
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
6.3	Bauweise.....	14
6.4	Stellung baulicher Anlagen	15
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
6.6	Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen, Carports und Stellplätze	15
6.7	Verkehrsflächen.....	16
6.8	Private Grünflächen.....	16
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17

6.9.1	Begrünung der Baugrundstücke.....	17
6.9.2	Wasserdurchlässige Beläge	17
6.9.3	Dacheindeckungen	17
6.9.4	Insektenschonende Beleuchtung.....	18
6.9.5	Vermeidung von Vogelschlag.....	18
6.10	Mit Rechten zu belastende Flächen	18
6.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
6.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	19
6.12.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
6.12.2	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	19
6.12.3	Bepflanzung von Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Carports	19
6.13	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	19
7	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	20
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	20
7.2	Dachform/-neigung	20
7.3	Dachdeckung	20
7.4	Dachaufbauten	20
7.5	Werbeanlagen	21
7.6	Nutzung von Sonnenenergie	21
7.7	Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge.....	21
7.8	Anzahl Stellplätze.....	21
8	Flächenbilanz.....	22
9	Anlagen des Bebauungsplans.....	23

1 Anlass der Planaufstellung

1.1 Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es zum einen, Planungsrecht zu schaffen und zum anderen bestehende planungsrechtliche Festsetzungen auf die aus heutiger Sicht relevanten Rechtsgrundlagen (Stellplatznachweis, Abstandsfläche, Brandschutz, Denkmalschutz) anzupassen und eine maßvolle Nachverdichtung und Neuordnung zu ermöglichen. Insbesondere sollen zusätzlichen Wohnflächen geschaffen und gleichzeitig historische beziehungsweise denkmalgeschützte Strukturen erhalten werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Möglichkeiten zur städtebaulichen Ergänzung der bisher vorhandenen Baustrukturen zu schaffen und gleichzeitig den bisherigen Gebietscharakter zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften erforderlich.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bebauten Siedlungsraum handelt, die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung unter 20.000 Quadratmetern liegt und mit der Überplanung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, das heißt das Gebiet ist bereits weitgehend überbaut und zum Teil überplant, wird der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke

Durch die innenstadtnahe Lage empfiehlt sich das Plangebiet als städtebaulich wertvolles Gebiet, welches die Wohnqualität im Stadtkern stärken soll. Entlang des Etterwegs sollen die historischen Wegebeziehungen erhalten und erlebbar bleiben. Durch die Nutzung von maßvollen Nachverdichtungsmöglichkeiten kann auf eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet werden.

Ziele und Zwecke der Planaufstellung sind demnach:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des historischen Etterwegs,
- die Berücksichtigung der bestehenden sowie der umgebenden Nutzungen bzw. der Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne,
- die Schaffung von Wohnraum,
- die Nutzung innerstädtischer Flächen zur Nachverdichtung und Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich,

- eine behutsame Nachverdichtung, die sich in die Umgebung und das Stadtbild einfügt,
- der Erhalt des stadtbildprägenden Straßenbildes entlang der Hauptstraße,
- der Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden und historischen Strukturen im Plangebiet.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 14.700 Quadratmetern und befindet sich im Stadtkern von Gerlingen. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die Hirschstraße, im Osten durch den Etterweg, im Süden durch die Gartenstraße und im Westen durch die Hauptstraße. Entlang der Hauptstraße erfolgte in „zweiter Reihe“ bereits eine Nachverdichtung, welche zunehmend die Grünflächen entlang des Etterwegs überplant. Die Baukörper sind überwiegend giebelständig Richtung Hauptstraße orientiert und variieren zwischen zwei bis vier Geschossen. Bei den Dachformen sind ausschließlich Satteldächer vorzufinden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich Gerlingens durchmischter Stadtkern mit zahlreichen Möglichkeiten zum Einkaufen und Gastronomie. Im Nordwesten liegt die Stadthalle mit dem Rathausplatz und im Nordosten die Sankt Peter und Paul Kirche mit dem Stadtfriedhof.

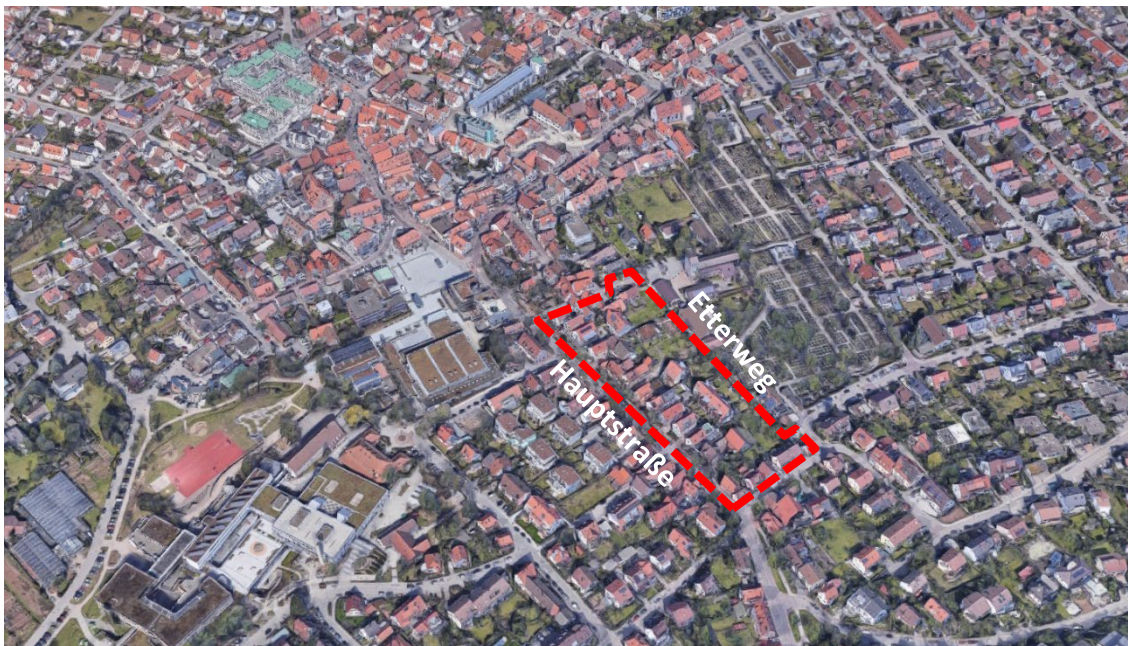


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Stadt (Quelle: Schrägluftbild Google Maps)

einzelnes Gebäude mit Flachdach sind innerhalb des Plangebiets überwiegend Gebäude mit Sattel- und Walmdächern vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich neben der dominierenden Wohnnutzung vereinzelte Dienstleistungsnutzungen (ein Bekleidungsgeschäft, eine Bäckerei, ein Imbiss sowie eine Fahrschule) entlang der Hauptstraße. Der östliche Bereich ist in Richtung des Etterwegs vorwiegend durch Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken geprägt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Für die Stadt Gerlingen ist der Regionalplan für die Region Stuttgart vom Juli 2009 maßgebend. Gerlingen ist als Kleinzentrum definiert. Unter Ziffer 2.3.4 Absatz 3 Regionalplan 2020 der Region Stuttgart ist folgendes Ziel für Kleinzentren formuliert: „Die Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungs-bereichs decken können.“ Es befindet sich an der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-(Calw). Das nächste Mittelzentrum ist Leonberg, das nächste Oberzentrum ist Stuttgart.

In der Raumstrukturkarte ist der Planbereich als Siedlungsfläche für Wohnen ausgewiesen. Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Bebauungsplan ist demnach aus dem Regionalplan entwickelt.

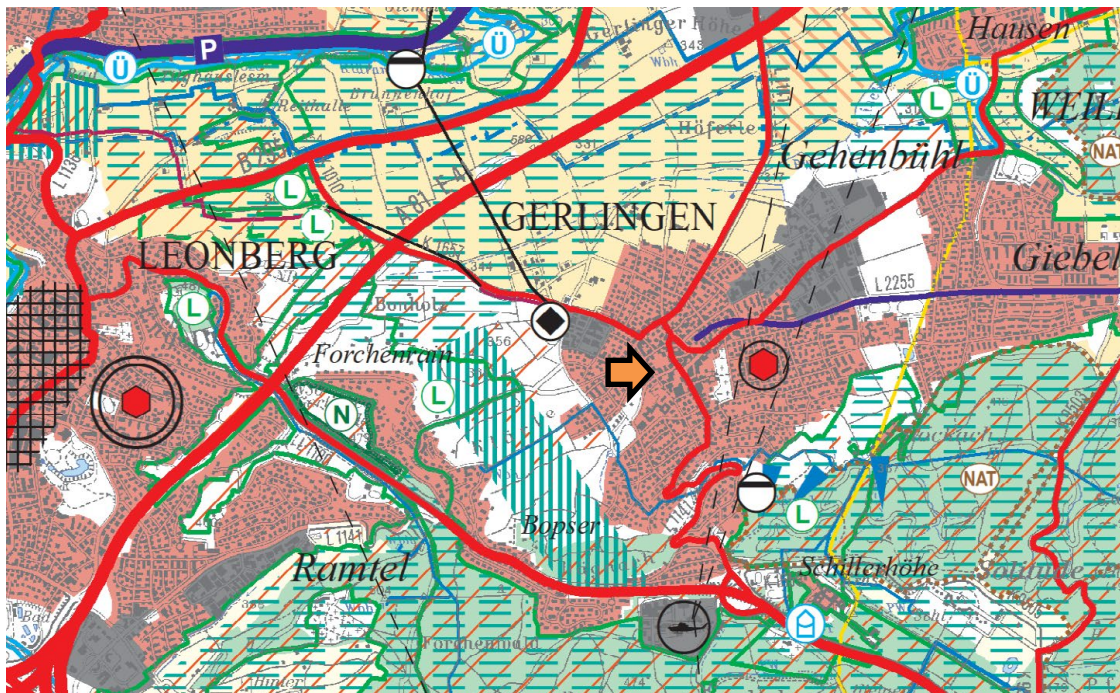


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart

3.2 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart aus dem Jahr 1984 sind innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit mit der geplanten Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan, Nachbarschaftsverband Stuttgart 1984

3.3 Bebauungsplan

Im Gebiet existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Demzufolge wurde das Gebiet bisher nach § 34 Baugesetzbuch entwickelt. Westlich der Hauptstraße grenzt der Bebauungsplan „Stadtkern“ (Rechtskraft: 23.02.1973) an das Plangebiet an. Entlang der Hauptstraße und im Kreuzungsbereich Hauptstraße, Hirschstraße überlappt das Plangebiet den Bebauungsplan „Stadtkern“. Angrenzend befinden sich zudem das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ sowie der Bebauungsplan „Hasenberg“ (Rechtskraft: 20.07.1954). Mit dem Bebauungsplan „Hasenberg“ gibt es ebenfalls Überschneidungen bei den Erschließungsanlagen. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Etterweg/Südlich Hirschstraße“ mit örtlichen

Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sofern die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch bereits erfolgt oder sind zulässig. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers mit einer Größe von ungefähr 1,5 Hektar.

Als Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA) - werden ungefähr 10.685 Quadratmeter (ungefähr 1,07 Hektar) festgesetzt.

Für das WA 1 (ungefähr 1.422 Quadratmeter Nettobaufläche) wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, für das WA 2 (ungefähr 3.614 Quadratmeter Nettobaufläche) die GRZ 0,4, das WA 3 (ungefähr 4.526 Quadratmeter Nettobaufläche) die GRZ 0,6 und für das WA 4 (ungefähr 1.123 Quadratmeter Nettobaufläche) die GRZ 0,6 entsprechend dem Bestand und unter der Berücksichtigung einer verträglichen Möglichkeit zur Nachverdichtung festgesetzt. Dies ergibt eine zulässige Grundfläche von jeweils gerundet 853 Quadratmeter (WA 1) + 1.446 Quadratmeter (WA 2) + 2.716 Quadratmeter (WA 3) + 674 Quadratmeter (WA 4) = 5.489 Quadratmeter. Damit bleibt die zulässige überbaubare Grundfläche weit unter den durch § 13a Baugesetzbuch zulässigen 20.000 Quadratmetern. Somit gelten die Regelungen aus dem § 13a Baugesetzbuch und die Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Demnach kann die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Umweltprüfung erfolgen.

5 Gutachten

5.1 Artenschutz

Um unzulässige Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden, wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Sollten in dem Gebiet besonders geschützte Tierarten vorkommen, ist es gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, sie oder ihre Entwicklungsformen zu beschädigen, zu verletzen oder zu töten, ihre Lebensstätten zu

beschädigen oder zu zerstören oder streng geschützte Arten in empfindlichen Lebensphasen erheblich zu stören. Ebenso ist es verboten, besonders geschützte Pflanzenarten oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Diese Verbote unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch.

Fazit aus der Habitatpotenzialanalyse (StadtLandFluss mit Stauss & Turni, 09.04.2021):

„Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse sowie für Zaun- beziehungsweise Mauereidechsen kann die vorliegende Habitatpotenzialanalyse eine artenschutzrechtliche Prüfung für zukünftig geplante Bauvorhaben im Einzelfall nicht ersetzen. Es ist daher erforderlich, entsprechende Untersuchungen auf der Vollzugsebene, sobald konkrete Bauvorhaben vorliegen, durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit dieser Arten im Rahmen einer einmaligen Überprüfung der Gebäude (inklusive Inspektion von Innenräumen mit Habitatpotenzial, zum Beispiel Dachböden und Keller) abgeklärt werden. Bei Habitatpotenzial für Zaun- beziehungsweise Mauereidechsen sind mehrere Begehungen im Sommerhalbjahr erforderlich. Als Ergebnis dieser Untersuchungen können dann gegebenenfalls als Vermeidungsmaßnahmen Bauzeitenregelungen erforderlich sein. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann gegebenenfalls das Anbringen von künstlichen Nisthilfen beziehungsweise Fledermausquartieren oder Habitatstrukturen für Zaun- beziehungsweise Mauereidechsen im räumlichen Kontext erforderlich werden. Gegebenenfalls ist eine Vergrämung oder Umsiedlung von Zaun- beziehungsweise Mauereidechsen erforderlich. Grundsätzlich ist bei jeder Neubebauung und bei Umbaumaßnahmen auf eine vogelfreundliche Verglasung und insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Darüber hinaus wird das Anbringen von Nisthilfen und Fledermausquartieren empfohlen. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten beziehungsweise Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.“

5.2 Lärmgutachten

Zusammenfassung aus dem Lärmgutachten (Heine+Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, 22.11.2021):

„Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Etterweg/ Südlich Hirschstraße“ in Gerlingen kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Für die Bebauung im Plangebiet wurden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen

- Es treten Beurteilungspegel an der bestehenden Wohnbebauung bis 69 dB(A) tags und bis 58 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden Tags bis rund 14 dB und nachts bis rund 13 dB überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Anhaltswert zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten) liegen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Grenzwerte werden Tags bis 10 dB und nachts bis 9 dB überschritten.
- Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden tags und nachts eingehalten.
- Gegenüber der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr sind beim Neu- oder Umbau von Gebäuden Maßnahmen erforderlich.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets wird maximal der Lärmpegel V erreicht.“

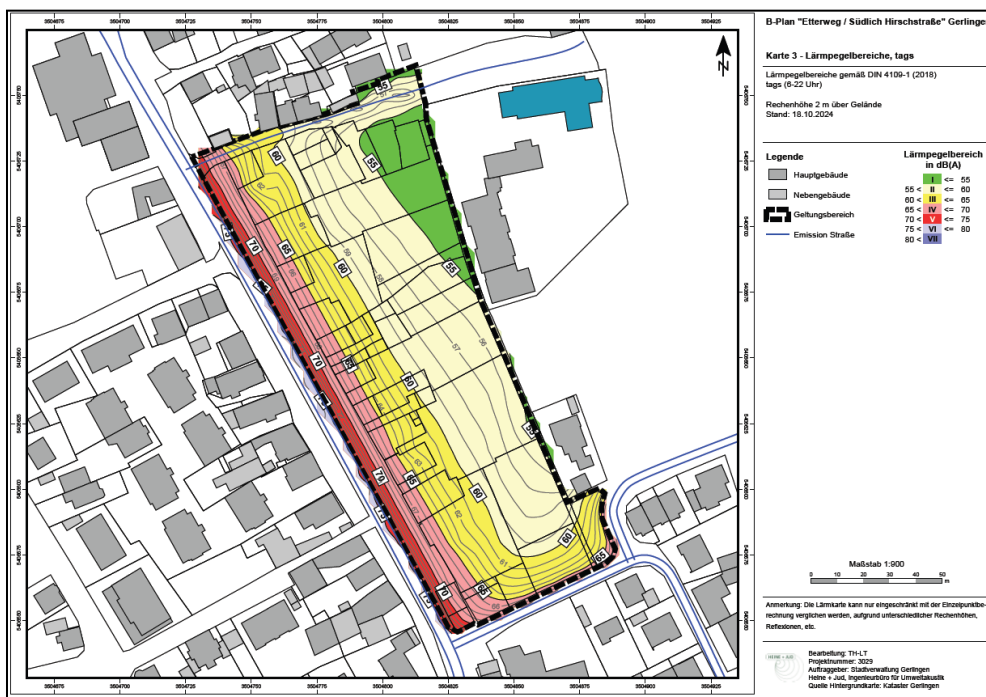


Abbildung 5: Pegelwerte Straßenverkehr tagsüber (Quelle: Heine+Jud, 18.10.2024)

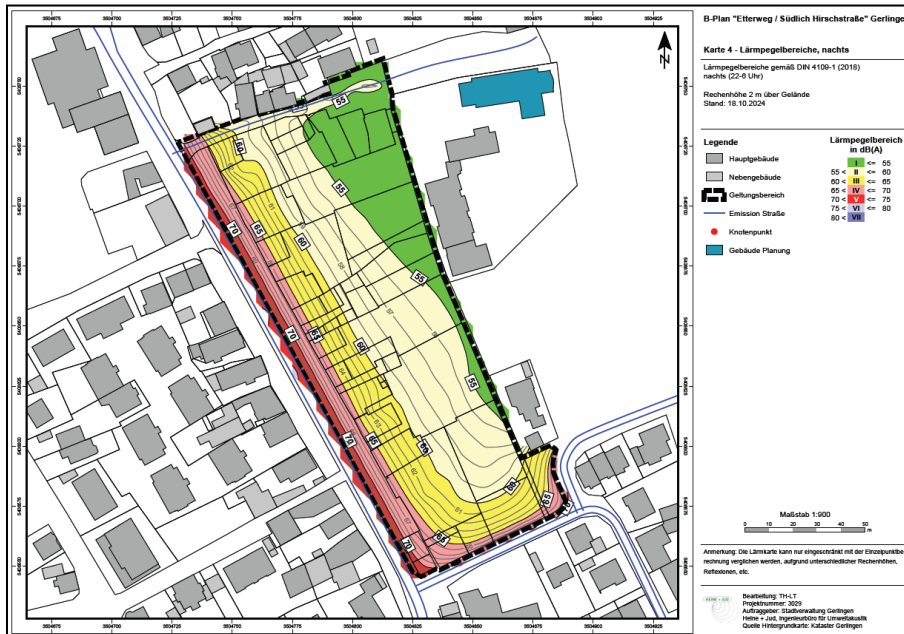


Abbildung 6: Pegelwerte Straßenverkehr nachts (Quelle: Heine+Jud, 18.10.2024)

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung und zur Ermöglichung einer angemessenen und maßvollen Nachverdichtung die Gebietsflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum sind die nach § 4 Absatz 2 Nummer 1, 3 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Ebenfalls zulässig sind im Sinne einer städtebauliche erwünschten Nutzungsmischung Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, 3-5 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, da sie im Zusammenhang mit der umgebenden Nutzung gebietsfremd wären. Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet denkbar, soweit kein Nutzungskonflikt entsteht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen und die maximale Gebäudehöhe und deren Höhenlage auf Basis von Bezugshöhen festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand, welcher neu vermessen wurde.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) ergeben sich aus dem Bestand. Hierbei wird von unterschiedlichen Ausgangssituationen ausgegangen, die sich wie folgt darlegen:

Bereiche mit einer GRZ von 0,4:

Eine GRZ von maximal 0,4 wird gemäß § 17 Baunutzungsverordnung und entsprechend der aktuellen Nutzungen für die Grundstücke im WA 2 festgesetzt. Diese befinden sich im rückwärtigen Bereich entlang des Etterwegs. Damit können bis zu 40 % des Baugrundstückes neu bebaut und die Grundstücke in diesen Bereichen somit möglichst effizient genutzt werden.

Bereiche mit einer GRZ von 0,6:

Im WA 1, WA 3 und WA 4 überschreitet die festgesetzte GRZ 0,6 den Orientierungswert nach § 17 Baunutzungsverordnung welcher hier mit 0,4 für allgemeine Wohngebiete vorgegeben wird. Die festgesetzte GRZ orientiert sich dabei an der bereits dichteren Bebauung im Bestand. Demnach können bis zu 60 % des Baugrundstückes auch bei einer Neuordnung des Grundstücks neu bebaut werden.

Zudem darf nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich um 50 % überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Überbauung von maximal 80 % der Grundstücksfläche. Durch diese Erhöhungen wird die Unterbringung der notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen, notwendigen offenen Stellplätze und Garagen sowie erforderlichen privaten Hof- und Erschließungsflächen ermöglicht. Diese Überschreitungen sind auch aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen und eine effiziente Flächenausnutzung sicherzustellen. Die Überschreitungen in den WA 1, WA 2 und WA 3 entspricht zudem dem Bestand und den städtebaulichen Zielsetzungen der Nachverdichtung, die dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegen.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen (FH_{max}) und Bezugshöhen (BZH) definiert. Dazu wurden im Bebauungsplan Bezugshöhen über Normalhöhennull festgesetzt. Die Bezugshöhe orientiert sich an den bestehenden Straßen (Hauptstraße, Hirschstraße, Gartenstraße, Etterweg) und ermöglicht eine sinnvolle Anbindung und Erschließung der Grundstücke und Gebäude.

Entsprechend dem Bestand wird die maximale Firsthöhe im WA 1, WA 2 und WA 4 auf 11,50 Meter, im WA 3 auf 13,0 Meter festgelegt.

Ziel der Festsetzung ist eine an die Erschließungsanlagen angepasste Höhenentwicklung der Gebäude, die sich am Bestand orientiert. Dadurch wird eine sinnvolle Erschließung ermöglicht und der Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung festgelegt.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden mindestens zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und maximal drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen des Gebietscharakters („Allgemeines Wohngebiet“) in Verbindung mit den geplanten Höhenfestsetzungen der Gebäude eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Dabei orientiert sich die Festsetzung an dem Bestand.

6.3 Bauweise

Im WA 1 ist eine geschlossene Bauweise sowie eine einseitige Grenzbebauung (a_2) zulässig. Dies entspricht der Bestandssituation und ermöglicht darüber hinaus eine Nachverdichtung innerhalb des Baufensters. Die Festsetzung ermöglicht ein einheitliches und konstantes städtebauliches Bild mit geschlossener Straßenfront in Richtung Hirschstraße.

Im WA 2 ist neben der geschlossenen Bauweise sowie der einseitigen Grenzbebauung (a_2) auch eine offene Bauweise zulässig. Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Grundstücksstruktur (zum Beispiel bei späteren Parzellierungen) und eine maßvolle Nachverdichtung in Richtung des historischen Etterwegs.

Innerhalb des Baugebiets sind die Gebäude im WA 3 in der abweichenden Bauweise (a_1) parallel zur Hauptstraße auf einer Tiefe von 10 Meter giebelständig zu errichten, wobei die Giebelseite eine Breite von 12,5 Meter nicht überschreiten darf. Dabei soll die ortstypische Art der Wohnbebauung fortgeführt und auch die Kubaturen der denkmalgeschützten und historischen Gebäude berücksichtigt werden. Die Gebäude sind im Sinne der geschlossenen Bauweise zu errichten, um eine möglichst gute Grundstücksausnutzung zu erreichen. Entsprechend dem Bestand und vor dem Hintergrund einer möglichst flexiblen Grundstücksgestaltung ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

Im WA 4 ist die Bauweise per Planeinschrieb definiert. Für das östliche Gebäude wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand sowie der künftigen Nutzung des Grundstücks. Für die restlichen Gebäude wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die bestehende Raumkante zur Gartenstraße gestärkt.

Bei vorhandenen baulichen Anlagen, sind entsprechend § 9 Absatz 1 Nummer 2a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 6 Absatz 3 Landesbauordnung Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch mit geringeren Abstandsflächen zulässig, um die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

6.4 Stellung baulicher Anlagen

Um die Charakteristik des historischen Stadtgrundrisses zu sichern, sind die Gebäude parallel zur Hauptstraße auf einer Tiefe von 10,00 Meter giebelständig zu errichten. Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirsrichtung) ist gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen regelt die räumliche Gestaltung der Straßenräume sowie des historischen Etterwegs.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Gebiet werden im Wesentlichen die Flächen der Bestandsbebauung mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Darüber hinaus sollen Baumöglichkeiten auf bisher nicht bebauten Bereichen für eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Diese ermöglichen es, die gewünschte städtebauliche Struktur der Bebauung zu erzielen und bei den bestehenden Bebauungen zu erhalten. Gesunde Wohnverhältnisse und eine geordnete Erschließung sind Zielsetzungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden im Plangebiet so festgesetzt, dass einzelne bestehende Gebäude zukünftig außerhalb dieser Flächen liegen. Dies ist insbesondere bei den Baukörpern entlang des Etterwegs der Fall. Die Festlegung der Baufenster erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Ordnung der baulichen Entwicklung und zur Schaffung langfristig konsistenter städtebaulicher Strukturen. Die betroffenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Eine bauliche Weiterentwicklung soll jedoch auf die künftig planungsrechtlich definierten Baufenster entsprechend der Zielsetzungen einer maßvollen Nachverdichtung, insbesondere entlang des historischen Etterwegs, gelenkt werden.

Um den historischen Stadtgrundriss zu erhalten, werden Baulinien entlang der Hirschstraße und der Hauptstraße festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand und sollen die historische Staffelung der Bebauung erhalten.

6.6 Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen, Carports und Stellplätze

Im WA 1-4 sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind im WA 2-4 innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Im WA 1 sind Garagen, Carports und offene Stellplätze innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Zusätzlich sind im WA 1 entsprechende Flächen für Garagen, Carports und offene Stellplätze ausgewiesen. Dadurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt und sichergestellt, dass die bereits vorhandenen Stellplätze im Bestand gesichert werden und der erforderliche Stellplatznachweis erfüllt wird. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise von Carports wird eine flexible Gestaltung hin zum öffentlichen Raum gewährleistet.

Pro Grundstück ist jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage mit einer maximalen Größe von 40 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt zulässig. Dadurch wird eine auf die Grundstücksgröße zugeschnittene Errichtung von Nebenanlagen ermöglicht.

6.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung ist grundsätzlich durch vorhandene öffentliche Straßengrundstücke gesichert. Über die Hauptstraße ist das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Entsprechend der aktuellen Nutzung werden die Gehwege als Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung und die Hirschstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Die bestehenden Stellplätze werden als Parkierungsflächen und die zugehörigen Grünflächen als Verkehrsgrün festgesetzt.

6.8 Private Grünflächen

Um den historischen Etterweg als wichtige Fußwegeverbindung zu schützen, wird im Osten des Plangebiets eine private Grünfläche von ungefähr 10 Meter Breite und ungefähr 150 Meter Länge vorgesehen. Somit kann eine direkt angrenzende Bebauung in Richtung des Etterwegs vermieden werden. Bereits im Rahmenplan aus dem integrierten Entwicklungskonzept aus dem Jahre 2010 wurde der Etterweg als wichtige Fußwegeverbindung eingestuft. In diesem Bereich ist die Pflanzung einer Obstbaumwiese vorgesehen. Aus diesem Grund wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ (pGr 1) festgesetzt. Zum Schutz bzw. zur Herstellung der Obstbaumwiese wird im Bereich der privaten Grünfläche ein Pflanzgebot und eine Pflanzbindung festgesetzt (siehe Ziffer 6.9.6).

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzungen und im Sinne einer Durchgrünung des Quartiers sind bauliche Anlagen, auch solche, die verfahrensfrei sind, innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig. Die bestehenden Gartenhäuser et cetera, welche der Planzeichnung zu entnehmen sind, unterliegen dem Bestandsschutz.

Entlang der Hauptstraße sind die privaten Grünflächen entsprechend des Bestands mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ (pGr 2) festgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzten privaten Grünflächen sind als Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung und Regelung in den textlichen Festsetzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

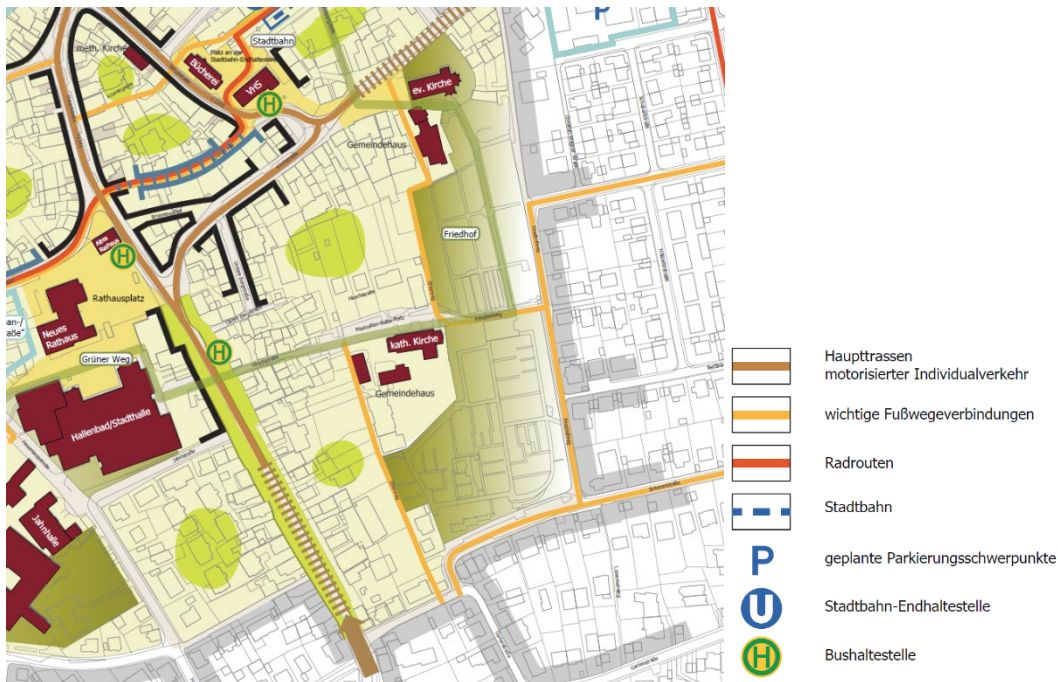


Abbildung 7: Fußwegeverbindungen, Rahmenplanung 2010

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

6.9.1 Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung der bereits bestehenden Grünflächen. Zudem dient sie als Verzahnung der künftigen Bebauung mit den umliegenden Grünbereichen und soll einer zu starken Verdichtung entgegenwirken.

6.9.2 Wasserdurchlässige Beläge

Aus ökologischen Gründen (zum Beispiel Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser) sind Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren. Das Oberflächen- und Sickerwasser ist mit einer Rinne abzufangen und der Grundstücksentwässerung zu zuführen, damit die öffentlichen Flächen dadurch nicht belastet werden. Eine Einkiesung oder Schotterung der Zufahrten und Stellplätze ist nicht zulässig, um so einen Austrag auf die Fahrbahn zu vermeiden. Des Weiteren würden sich die Flächen schnell und langanhaltend aufheizen, was das Mikroklima im Innenstadtbereich negativ beeinflussen würde.

6.9.3 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen. Hiervon

ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

6.9.4 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen planungsrechtlich festgesetzt.

6.9.5 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas wird festgesetzt, dass Verglasungen von Gebäuden so auszuführen sind, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

6.10 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen dienen der Sicherstellung der Erschließung in zweiter Reihe.

6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Mai 2021) wurden die durch den Straßenverkehr der Hauptstraße auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Schallimmissionen ermittelt und beurteilt.

Laut der schalltechnischen Untersuchung werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionschutzverordnung im Plangebiet durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs überschritten, weshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zum Schutz gegen Schallimmissionen werden im Bebauungsplan daher passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (siehe Textteil, Ziffer 2.10). Grundsätzlich ist ein aktiver Schallschutz, zum Beispiel in Form von Schallschutzwänden oder -wällen, den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Aufgrund der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Sensibilität des Plangebiets, das sich in einem historisch gewachsenen Stadtteil mit zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden befindet, wird auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet verzichtet. Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird eine Minderung der Lärmeinwirkungen auf die Aufenthaltsräume ohne Beeinträchtigung des Stadtbildes gewährleistet.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgt trotz der bestehenden Lärmeinwirkungen, da die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets auf eine wohnorientierte Nutzung ausgerichtet ist. Die Festsetzung eines WA ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar, da durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die Richtwerte der DIN 4109 in den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

6.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen dienen der Begrünung und den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf das Lokalklima, die lufthygienische Situation und den Wasserhaushalt sowie der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

6.12.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der neugeschaffenen Stellplätze entlang der Hirschstraße sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume entsprechend der Pflanzliste (siehe Textteil, Ziffer 7) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Neupflanzung von Bäumen erfolgt nicht nur aus orts- und stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig, um eine ausreichende Flexibilität in Bezug auf Grundstückszufahrten und die Straßenraumgestaltung zu ermöglichen.

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang des Etterwegs trägt das Pflanzgebot dazu bei, die frühere Nutzung als Streuobstwiese wieder aufzugreifen. Eine entsprechende Pflanzliste ist dem Textteil angehängt.

6.12.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung der bereits bestehenden Grünflächen. Zudem dient sie als Verzahnung der künftigen Bebauung mit den umliegenden Grünbereichen und soll einer zu starken Verdichtung entgegenwirken. Entlang der Hauptstraße gilt es die historisch gewachsene Allee zu sichern, die ins Stadtzentrum führt. Innerhalb der privaten Grünfläche entlang des Etterwegs dient die Pflanzbindung dem Erhalt der Bepflanzungen, um die frühere Nutzung als Streuobstwiese aufzugreifen.

6.12.3 Bepflanzung von Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Carports

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zur Verbesserung des Kleinklimas nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,10 Meter betragen. Anstatt begrünter Flachdächer können die Dächer von Garagen auch als Dachterrassen unter Berücksichtigung notwendiger Grenzabstände genutzt werden. Dadurch wird den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität ermöglicht und gleichzeitig die ökologische Qualität gesichert. Im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung ist die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den begrünten Flachdächern zulässig.

6.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der

Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,2 Meter und einer Tiefe von 0,5 Meter zu dulden. Die Eingriffe in die privaten Grundstücke sind zur Herstellung sowie Sicherung der Erschließung erforderlich.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Stadtbildes ist es notwendig, parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Etterweg/Südlich Hirschstraße“ örtliche Bauvorschriften als Satzung zu beschließen, welche Regelungen über die Gestaltung der Gebäude und der Bauflächen enthalten. Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf denselben Geltungsbereich wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Stark glänzende oder reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachten Anlagen zur Energiegewinnung. Durch die genannten Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Blendwirkungen von Dächern und Gebäudeteilen untereinander vermieden werden.

7.2 Dachform/-neigung

Die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung größer als 30 Grad ergibt sich aus dem Gebäudebestand. Die Festsetzung hat den Erhalt der weitgehend einheitlichen Dachform, welche das Stadtbild prägt, und die damit verbundene städtebauliche Qualität zum Ziel. Das einzige derzeit bestehende Gebäude mit Flachdach im Gebiet, genießt Bestandsschutz. Für zukünftige Neubauten sind Flachdächer ausgeschlossen.

7.3 Dachdeckung

Zur Sicherung des historischen Charakters sind nur Eindeckungen mit rötlicher Farbgebung zulässig. Dies betrifft nicht Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung (siehe Ziffer 8.6).

7.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 Meter betragen. Quergiebel dürfen an den First gebunden sein. Pro Dachseite darf nur eine Art von Dachaufbauten verwendet werden. Dacheinschnitte sind zulässig, sofern kein Dachaufbau auf derselben Dachseite errichtet wird.

Die Regelungen tragen zu einer Beruhigung der Dachlandschaften und einem einheitlichen Stadtbild bei. Die historischen Dachformen müssen klar ablesbar bleiben.

7.5 Werbeanlagen

Die Begrenzung der Größe von Werbeanlagen und das Verbot zur Nutzung von Lichtwerbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen.

7.6 Nutzung von Sonnenenergie

PV- und Solarthermieelemente auf Dächern sind im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung zulässig. Um ein zu technisches Aussehen der Dachlandschaft zu vermeiden, sind diese zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Weiter ist es zulässig, dass die Anlagen um 10 Grad von der Parallelität der Dachflächen abweichen. Hierdurch entsteht einerseits eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung der PV-Anlagen, andererseits ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die umgebende Bebauung.

7.7 Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge

- Die Regelungen sollen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sicherstellen, dass die Sichtverhältnisse nicht eingeschränkt werden und damit ein Mindestmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.
- Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Lebendige Einfriedungen durch heimische und standortgerechte Gewächse (siehe Pflanzliste, Textteil Ziffer 7) erhöhen die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und sind aus ökologischen Gründen für die Tierwelt und deren Lebensraum sehr sinnvoll.
- Die Festsetzung der maximalen Höhe von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sollen zu einer vernetzten Grünstruktur innerhalb der Baufenster beitragen.
- Die Abstandsflächen dienen dazu, die Vernetzung der Grünstrukturen im öffentlichen Raum zu gewährleisten

7.8 Anzahl Stellplätze

Pro Wohneinheit unter 60 Quadratmeter ist ein Stellplatz und ab 60 Quadratmeter sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass in größeren Wohnungen häufiger Familien mit einem erhöhten Stellplatzbedarf wohnen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden, um eine ausreichende Versorgung mit Parkmöglichkeit sicherzustellen.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ungefähr 1,5 Hektar mit folgender Unterteilung:

Nettobauland Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 10.685 m ²	ca. 1,07 ha	73 %
Grünfläche	ca. 261 m ²	ca. 0,03 ha	1,8 %
priv. Grünfläche	ca.1.977 m ²	ca. 0,2 ha	13,2 %
Verkehrsfläche	ca. 1.747 m ²	ca. 0,2 ha	12 %
<hr/>			
Bruttobaufläche			
Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 14.670 m²	ca. 1,47 ha	= 100 %

9 Anlagen des Bebauungsplans

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Etterweg/Südlich Hirschstraße“ in Gerlingen, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stand: 26.05.2025
- Anlage 2: Habitatpotenzialanalyse, StadtLandFluss mit Stauss & Turni, Stand: 09.04.2021