



Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „3. Änderung und Erweiterung Riedern“ Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	7
5	Pflanzlisten	9
6	Begründung Teil A allgemein.....	11
	Umweltbericht	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	Anhang

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 07. Oktober 2019

1 **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	18.12.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am	12.07.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am	12.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	12.07.2019	bis 12.08.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	12.07.2019	bis 12.08.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am	
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom		bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom		bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am	
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am	

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Winterlingen übereinstimmen.

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalb (§ 10 Abs. 2 BauGB)

am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

am

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Bei geneigten Dächern bis max. 7° und bei Flachdachgebäuden beträgt die max. Höhe des Gebäudes 7,50 m.

Bei allen übrigen Gebäuden mit einer Dachneigung ab 7° beträgt die max. Höhe 8,50 m.

Die max. Höhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion bzw. Attika.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgebend ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche.

Es wird empfohlen, bei einer Dachneigung von < 4° eine Dachbegrünung auszuführen.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise zulässig.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt. Dachvorsprünge dürfen bis max. 1,00 m unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO BW über die Baugrenzen hinausragen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen oder überdachte Stellplätze wie Carports und andere Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird.

Sofern die Zufahrt zu den Garagen und Carports parallel zur Straße erfolgt, ist mit den Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Straße einzuhalten. Dachüberhänge einschl. Dachrinnen dürfen nicht in den öffentlichen Straßenbereich hineinragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Konstruktive Maßnahmen wie z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang bis ca. 0,50 m Tiefe im Privatgrundstück zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

7. Leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die Beseitigung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt über einen unterirdisch verlaufenden Regenwasserkanal, der an das bestehende Mulden-Rigolen-System anbindet. Die Abwasserentsorgung inkl. Straßenentwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal und bindet an das bestehende öffentliche Entwässerungssystem an.

Auf der Grundlage von § 45 Abs. 3 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg vom 03.12.2013 i. d. F. vom 28.11.2018 sind in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.

Da aufgrund der Topographie und der geologischen Verhältnisse eine gezielte Regenwasserversickerung im Baugebiet nicht generell möglich ist, ist das anfallende Dachflächenwasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speicher- und einem Nutzvolumen.

Das Speichervolumen hat „15 Liter pro Quadratmeter zulässige Grundfläche“ zu betragen. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Bebauungsplan über [Grundfläche x GRZ]. Die wie vorstehend ermittelte Dachfläche ist nicht durch einen Abflussbeiwert abzumindern, im Gegenzug ist kein Zuschlag für Dachüberstände und Nebenanlagen einzurechnen.

Der Drosselabfluss bzw. -durchmesser wird grundstücksbezogen aufgrund einer Niederschlags-/ Abflusssimulation festgelegt und ist einschließlich des Überlaufs an die öffentliche Kanalisation [über Regenwasser-Hausanschluss in den Regenwasserkanal] anzuschließen. Der maximale Drosselabfluss [l/s] und das Speichervolumen [m³] sind dem Entwässerungskonzept des Büro ISW, Lichtäcker 10, 72149 Neustetten (wird noch erstellt) zu entnehmen.

Das Nutzvolumen ist in Abhängigkeit der Nutzungsart wie folgt anzusetzen:

- für Gartenbewässerung ca. 2 m³
- für Gartenbewässerung und Toilettenspülung > 4 m³
- für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und für Reinigungszwecke [Waschmaschine] > 5 m³

Der Anschluss von Hausringdrainagen an den MW-Kanal ist nicht zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrassen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Außerhalb der Zuwegung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flä-

chen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist bis zu einer Fläche von 2% der jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 5 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 3, sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) Randliche Eingrünung des Wohngebiets

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge der Pflanzfläche heimische Laubbäume der Pflanzliste 1, Sträucher der Pflanzliste 2 oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

Pflanzgebot 3 (PFG 3) Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und Grundstücksfläche

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Grundstücksflächen sind zu 50 % zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4) Anpflanzung von Einzelbäumen

Die Baumpflanzungen sind mit kleinkronigen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan dargestellten Standorte der Einzelbäume sind dabei beispielhaft. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 NRG wird dabei hingewiesen. Geeignete Bäume können der Pflanzliste 4 entnommen werden. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

4 Hinweise

1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebietes „Westliche Lauchert“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Sigmaringen über die Festsetzungen des Wasserschutzgebietes vom 19.01.2010 sind zu beachten.

Abwasserleitungen und -kanäle müssen grundsätzlich so gebaut und betrieben werden, dass eine schädliche Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die Dichtheit der Leitungen und Kanäle einschließlich der Anschlüsse, Schächte und Inspektionsöffnung ist nach Verlegung zu prüfen.

Die Abwasserleitungen und -kanäle sind entsprechend den Vorgaben in „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten, Grundlagen – Anforderungen – Hinweise für häusliche Abwasser in Baden-Württemberg“ herzustellen, zu betreiben und zu überwachen.

Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Beseitigung des Niederschlagwassers

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist.

3. Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist der anfallende Mutterboden soweit möglich bei der Geländegestaltung innerhalb des Baugrundstücks wieder zu verwenden. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Generell gelten die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere ist die nachfolgende Vermeidungsmaßnahme durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht mit angefügter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung beschrieben ist.

Vögel

V 1: Im Rahmen der Baufeldfreimachung für die Erschließungsstraßen ist die Entfernung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende April durchzuführen, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

V 2: Vergrämung von Bodenbrütern, insbesondere der Feldlerche, innerhalb des Geltungsbereichs. Vor Herstellung der Zufahrtsstraße sollten innerhalb des Baufeldes blickdichte Bauzaunelemente aufgestellt werden. Auf einer Gesamtlänge von ca. 410 m und in einem Abstand von etwa 25 m sollen entlang der geplanten Verkehrswege 2 – 4 m lange, blickdichte Bauzaunelemente aufgestellt werden, die bis zum Abschluss der Bauarbeiten auf der Fläche verbleiben. Diese vertikalen Strukturen werden von Bodenbrütern gemieden und sorgen so wirkungsvoll für ein Fernbleiben der betroffenen Arten

Folgende Kompensationsmaßnahmen dienen der Erhöhung des Artenreichtums sowie der Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die vollständige Beschreibung der Maßnahme kann dem Umweltbericht im Anhang entnommen werden:

K 1 (CEF 1) – Kompensationsmaßnahme 2

Anlage zweier Buntbrachestreifen für insgesamt 3 Brutreviere der Feldlerche

K 2 – Kompensationsmaßnahme 2

Anlage von Blüh- und Ackerrandstreifen. (Maßnahme zur Steuerung der Raumnutzung des Rotmilans bei der Nahrungssuche – CEF Maßnahme Projekt Windpark Winterlingen)

Die oben genannten Kompensationsmaßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Aufgestellt:

Balingen, den

Tristan Laubenstein
Projektleitung Bauleitplanung

Ausgefertigt:

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze	
Laubbäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte	
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume		
Obstbäume		
<i>Artnahme</i>		<i>Pflanzqualität</i>
Apfelbäume in den Sorten, z.B.	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten, z.B.	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten, z.B.	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm

Pflanzliste 4: Kleinkronige Laubbäume	
Laubbäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“	Kugel - Trompetenbaum
<i>Ginkgo biloba</i> „Mariken“	Ginkgo, Mädchenhaarbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> „Gum Ball“	Kugel - Amberbaum
<i>Populus tremula</i>	Zitter - Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel - Kirsche
<i>Quercus palustris</i> „Green Dwarf“	Zwerg - Sumpfeiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus glabra</i>	Berg - Ulme

GEMEINDE
Winterlingen



Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „3. Änderung und Erweiterung Riedern“

6 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 07. Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	13
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	13
1.2	Ausgangssituation	13
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	14
2	Erschließung.....	14
2.1	Verkehrliche Erschließung	14
2.2	Energieversorgung	15
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	15
3	Übergeordnete Planungen.....	15
3.1	Regionalplan Neckar – Alb 2013	15
3.2	Bauleitplanung	16
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	16
5	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	17
6	Flächenbilanz	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet	13
Abbildung 2:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich	14
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013, unmaßstäblich	15
Abbildung 4:	Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich	16

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Winterlingen beabsichtigt das Allgemeine Wohngebiet „Riedern“ nach Norden hin zu erweitern und ändert in diesem Zusammenhang den Bebauungsplan „Riedern“ 2. Änderung vom 19.11.2001. Zur baurechtlichen Sicherung und Steuerung der baulichen Nutzung stellt sie einen Bebauungsplan auf.

Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Wohnbedarf an Wohnbauflächen zu sichern. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche lassen sich insgesamt 37 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 502 m² und 800 m² für Wohnbebauung realisieren.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan für das geplante Baugebiet die Weiterführung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung vor.

1.2 Ausgangssituation

Bei dem zu erweiternden Wohngebiet handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde Winterlingen befindet.

Derzeitig erfolgt die Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers im bestehenden Wohngebiet über ein offenes Mulden-Rigolen-System, welches in das südlich angrenzende Retentionsbecken mündet. Zukünftig soll die Entwässerung im Trennsystem über einen unterirdisch verlaufenden Regenwasserkanal, der an das bestehende Mulden-Rigolen-System und einen Mischwasserkanal, der an das öffentliche Abwassersystem anbindet, erfolgen.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Wohngebiet „Riedern“ umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 2,7 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 800 - 810 m ü. N.N nördlich der Gemeinde Winterlingen. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Außenbereich mit ca. 1,2 ha sowie im Innenbereich mit 1,5 ha und schließt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Riedern“ im Norden an und stellt eine Siedlungserweiterung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche dar.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

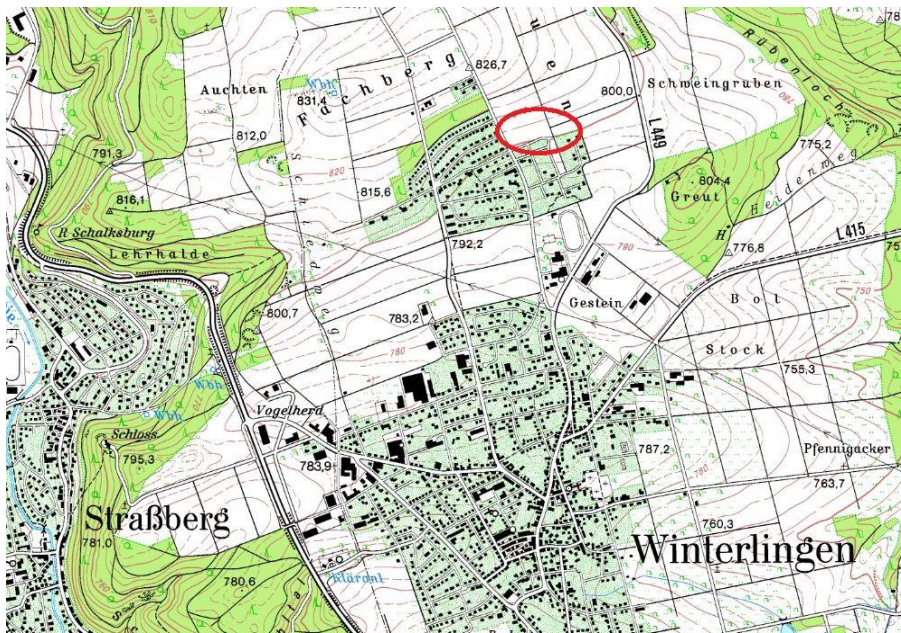


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Ein verkehrlicher Anschluss zum Baugebiet besteht vom Ortskern Winterlingens aus kommend über die Bitzer Straße und abzweigend über den Steigleweg. Diese linksseitig vom Wohngebiet verlaufende Erschließungsstraße dient der Anbindung an zusätzliche Querachsen (Thomas-Mann-Straße), die der inneren Erschließung des Planungsgebietes dienen. Zudem wird die im bestehenden Wohngebiet vorhandene Erschließung über die Erich-Kästner-Straße, die Kurt-Tucholsky-Straße, die Carl-Zuckmayer-Straße sowie den Bertolt-Brecht-Weg entsprechend weitergeführt. Dabei sollen die Straßen wieder mit einem Einmündungstrichter versehen werden. Auf eine Weiterführung der Einengungen und Rücksprüngen wird verzichtet. Die Dimensionierung der inneren Verkehrswege sieht bei den Verbindungsachsen (Bertolt-Brecht-Weg, Kurt-Tucholsky-Straße, Carl-Zuckmayer-Straße) eine Fahrbahnbreite von 5,50 m ohne Gehweg und bei den Haupteerschließungsachsen (Thomas-Mann-Straße, Erich-Kästner-Straße) eine Fahrbahnbreite von 6,00 m sowie Gehweg mit 1,50 m Breite vor.

Dadurch kann insgesamt eine verkehrsgerechte Erschließung des geplanten Baugebiets sowie der eventuell künftig anschließenden Bebauungsplanerweiterung sichergestellt werden.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung werden an das bestehende Netz angeschlossen.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz abgeführt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist einerseits in einen Regenwasserkanal einzuleiten und andererseits mittels Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Das Konzept zur Entwässerung wird vom Büro ISW GmbH & Co. KG, Neustetten erarbeitet.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar – Alb 2013

Das Plangebiet „Riedern“ (grüne Umrandung) befindet sich im Regionalplan Neckar – Alb in einem als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellten Bereich, welcher direkt an die als „Wohn- und Mischgebiet ausgewiesene Fläche angrenzt. Umgeben wird das Gebiet vom Regionalen Grünzug (VRG).

Für das Plangebiet „Riedern“ bestehen somit keine entgegenstehenden Ausweisungen im derzeit rechtsverbindlichen Regionalplan Neckar – Alb. Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

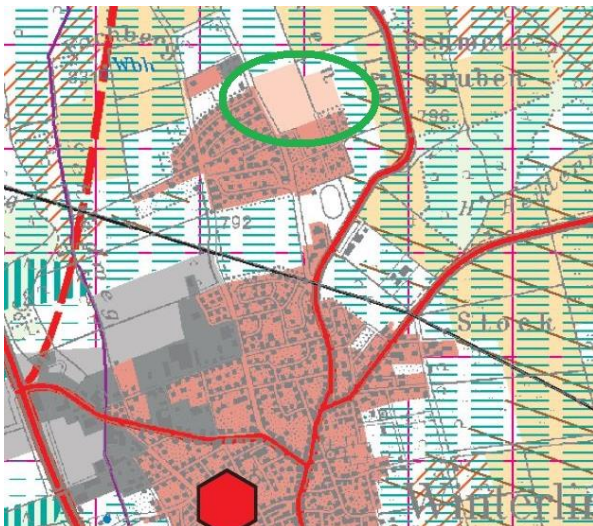


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet = grün)

3.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg weist den Bereich des Plangebietes (rote Umrandung) als Wohnbaufläche aus.

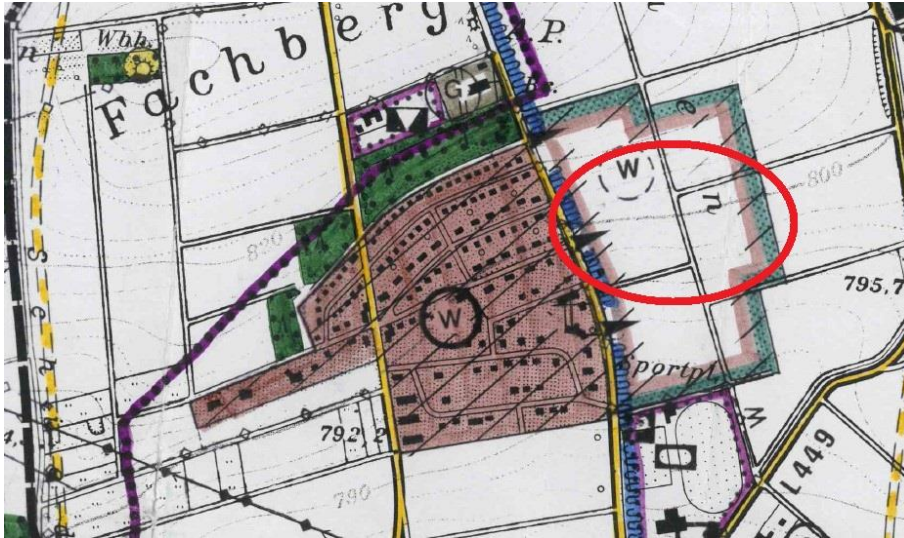


Abbildung 4: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der GFZ mit 0,8 den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, das unmittelbar an die bestehende Wohnsiedlung angrenzt.

Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt und die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit einer Dachneigung ab 7° auf 8,50 m beschränkt. Um eine gegenseitige Verschattung der nahestehenden Gebäude zu vermeiden, darf bei Gebäuden mit Flachdach sowie bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis maximal 7° die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m nicht überschritten werden.

Um eine dichte Bebauung zu ermöglichen wird lediglich die offene Bauweise festgesetzt, um Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zu zulassen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Die Duldungspflicht von konstruktiven Maßnahmen bis ca. 0,50 m Tiefe im Privatgrundstück dient der Befestigung der öffentlichen Straßenfläche und somit dem verkehrssicheren Übergang zum privaten Grundstück.

Die Duldungspflicht hinsichtlich der an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Aus ökologischen Gründen sind ebenso die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen.

Mit der Festsetzung von PFG 2 und PFG 3 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten privaten Flächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen (Regionaler Grünzug) gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung von PFG 4 soll eine wirkungsvolle Eingrünung des Wohngebiets entstehen. Es werden kleinkronige Laubbäume festgesetzt, mit dem Ziel Laubfall im Herbst möglichst gering zu halten und eine großflächige Verschattung im Verkehrsbereich zu vermeiden.

5. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Ein Umweltbericht wurde erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Die erforderlichen Vermeidungs- und CEF - Maßnahmen sind eingehend beschrieben.

Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

6. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	ca. 27.302
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	ca. 20.054
Verkehrsfläche (Straße)	ca. 3.227
Verkehrsfläche (Gehweg)	ca. 550
Verkehrsfläche (Feldweg)	ca. 271
Verkehrsfläche (besondere Zweckbestimmung)	ca. 224
Flächen für Pflanzgebote innerhalb der privaten Bauplätze	ca. 2.976

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Gemeinde Winterlingen, den

Tristan Laubenstein
Projektleitung Bauleitplanung

Michael Maier
Bürgermeister