

GEMEINDE Winterlingen



Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Erweiterung Hähnau“ in Harthausen Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise.....	6
5	Pflanzlisten	10
6	Begründung Teil A allgemein.....	12
	Umweltbericht	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	Anhang

Fassung: 20. Mai 2021

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am	16.07.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)			am	31.01.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			am	31.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	31.01.2020	bis	02.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	31.01.2020	bis	02.03.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)			am	25.01.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	25.01.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	05.02.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	12.02.2021	bis	16.03.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	27.01.2021	bis	16.03.2021
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

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), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I 1728) geändert worden ist

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: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

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

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

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 (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 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

Entsprechend der Nutzungsschablone sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser 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 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 3,00 m zur Straße einzuhalten. Dachüberhänge einschl. Dachrinnen dürfen nicht in den öffentlichen Straßenbereich hineinragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

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

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.

8. Leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Das anfallende, ungenutzte und unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

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

11. 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

Für jedes Baugrundstück sind je angefangene 100 m² der überbauten oder versiegelten Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindeststamm-umfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) **Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche**

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, regionaltypische Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 2 oder Sträucher der Pflanzliste 3 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Die Pflanzung nicht heimischer bzw. standortfremder Gehölze ist nicht gestattet.

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 3 zu bepflanzen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4) **Anpflanzung von Einzelbäumen**

Die Baumpflanzungen sind mit kleinkronigen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 NRG wird dabei hingewiesen.

4 Hinweise

1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebietes „Westliche Lauchert“ (WSG-Nr.-Amt. 437006). 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.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Oberjura-Massenkalke. 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.

Im Umfeld des Planungsgebietes besteht Kenntnis über Dolinenstrukturen. Dolinen und Dolinenfelder, abflusslose Karstwannen, Bachschwinden sowie Trockentäler stellen Bereiche dar, von denen eine erhöhte Gefährdung ausgeht.

Aufgrund der verbreitet hohen Fließgeschwindigkeiten in verkarsteten Grundwasserleitern und der geringen Schutzfunktion wird das Risiko einer Beeinträchtigung aus hydrogeologischer Sicht als hoch angesehen. Dies trifft insbesondere die Bauphase wie auch mögliche Havarien.

2. Versickerung

Versickerungen sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Reine Kiessickerschächte sind nicht zulässig. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Auf eine ausreichende Bemessung der Versickerung ist zu achten.

Im Zuge der Bauausführung ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann. Um Vernässungen zu vermeiden sollen Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden aufweisen.

Durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg wird bei der Versickerung von Oberflächenwasser die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten und Nachbargrundstücken zu achten.

Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153, sowie das LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu berücksichtigen. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen.

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. Die Bodenarbeiten sind so auszuführen, dass der Boden am Ort seiner zukünftigen Verwendung nicht an Funktion einbüßt.

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 des Unteren Massenkalks (Oberjura).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der Umgebung.

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 verkarstungsbedingter 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. Thujen und Nadelbäume

Es wird empfohlen, auf die Pflanzung von Thujen und sonstigen Nadelbäumen zu verzichten.

7. Artenschutz vgl. § 1a Abs. 3 BauGB

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

Vögel

V1: Die Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit der Zweigbrüter ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist. Die Baufeldfreimachung im Bereich des Offenlandes wird außerhalb der Brutzeit der Feldlerche von Anfang Oktober bis Anfang April durchgeführt. Die Eiablage der Erstbrut der Feldlerche beginnt i. d. R. Anfang April (Südbeck 2005). Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes ist bis Anfang April noch mit Wintereinbrüchen zu rechnen. Bei Schneelage ist die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der Schneeschmelze durchzuführen.

V2: Da davon auszugehen ist, dass die Bebauung der Baugrundstücke nicht ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Feldlerche erfolgt, ist zur Vermeidung von Schädigungen von Individuen oder Gelegen eine Ansiedlung der Art im Bereich der Baufelder und Erschließungsstraße durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Als geeignete Maßnahme ist eine Installation von Flutterbändern in einer ausreichenden Dichte vor Beginn der Brutzeit vorzunehmen. Hierzu sind sogenannte Flutterbänder (rot-weiße Kunststoffbänder) im Bereich der Baufelder und Erschließungsstraßen an mindestens 1,5 m hohen Holzpflocken anzubringen. Die Kunststoffbänder werden so an den Pflocken befestigt, dass sie sich frei bewegen, also flattern können. Die Holzpflocke sind entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zur offenen Feldflur sowie entlang der Erschließungsstraßen in einem Abstand von jeweils 10 m zu positionieren.

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahme) ist festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein. Die vollständige Beschreibung der Maßnahme kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1a und 1b)

Anlage einer artenreichen Buntbrache

Aufgestellt:

Balingen, den 20. Mai 2021

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalb-kreis

Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Untertländer Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4: Kleinkronige Laubbäume 2. Ordnung im Straßenraum (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

GEMEINDE
Winterlingen



Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Erweiterung Hähnau“ in Harthausen

6 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 20. Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	14
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	14
1.2	Ausgangssituation	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	15
2	Erschließung.....	16
2.1	Verkehrliche Erschließung	16
2.2	Energieversorgung	16
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	16
3	Übergeordnete Planungen.....	17
3.1	Regionalplan Neckar – Alb 2013.....	17
3.2	Bauleitplanung	17
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
5	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	19
6	Flächenbilanz	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet	15
Abbildung 2:	Übersichtslageplan	15
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	16
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013.....	17
Abbildung 5:	Ausschnitt des FNP	17

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Winterlingen beabsichtigt das Allgemeine Wohngebiet „Hägnau“ in Harthausen nach Süden hin zu erweitern. In diesem Zusammenhang erweitert sie den seit dem 30.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hägnau“. Zur baurechtlichen Sicherung und Steuerung der baulichen Nutzung stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf.

Ziel und Zweck der Erweiterung des Bebauungsplanes ist, den bestehenden Wohnbedarf an Wohnbauflächen zu sichern. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche lassen sich insgesamt 28 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 514 m² und 989 m² für Wohnbebauung realisieren. Um eine dichtere Bruttowohndichte zu erzielen wird sich die Vergabe von Bauplätzen an den für das Baugebiet vorgesehenen Vergabekriterien sowie an der derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum orientieren.

Die innerörtlichen Baulücken befinden sich in Privateigentum, sodass aufgrund der steigenden Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere für Einfamilienhäuser, eine Siedlungserweiterung unabdingbar ist. In den Vergaberichtlinien der Gemeinde für den Kauf eines Bauplatzes ist geregelt, dass neue Bauplätze ausschließlich an Personen veräußert werden, die von der Gemeinde Winterlingen noch keinen Bauplatz erworben haben und kein Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus in der Gesamtgemeinde Winterlingen besitzen. Dies ermöglicht eine höhere Baubereitschaft und somit die sichere Entwicklung des neuen Wohngebiets.

Als eine Mobilisierungsstrategie für die Nutzbarmachung der Baulücken in privater Hand ist das Förderprogramm der Gemeinde Winterlingen zu nennen, welches der Stärkung der innerörtlichen Entwicklung dient. Durch das Förderprogramm sollte u.a. eine Reaktivierung leerstehender Wohngebäude durch eine zeitgemäße Modernisierung sowie ein Abriss nicht erhaltenswerter Gebäudesubstanz erzielt werden. Dadurch konnten bebaubare innerörtliche Flächen aufgewertet und einer neuen sinnvollen Wohnnutzung zugeführt werden.

Das geplante Wohngebiet „Hägnau“ soll vor allem als ein familienfreundliches Quartier entwickelt werden.

Der Bebauungsplan sieht für das geplante Baugebiet eine Ringerschließung sowie verkehrliche Anschlüsse an den Kiefernweg und die Xaver-Blau-Straße 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 des unverschmutzten und ungenutzten Oberflächenwassers im bestehenden Wohngebiet über Versickerungsflächen auf den Grundstücken. Dieses Entwässerungskonzept soll beibehalten werden.

Blick nach Norden



Blick nach Nordwesten



Blick nach Westen



Blick nach Südwesten



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die Erweiterung des Bebauungsplans Wohngebiet „Hägnau“ umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 2,1 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 740 - 760 m ü. N.N nordöstlich der Gemeinde Winterlingen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und schließt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Hägnau“ im Süden 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)



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Ein verkehrlicher Anschluss zum Baugebiet besteht vom Ortskern Winterlingen aus kommend Richtung Harthausen über die L 415, links abzweigend über die Sonnenstraße und anschließend links über den Buchenweg.

Die Xaver-Blau-Straße dient bereits der inneren Erschließung des bestehenden Wohngebiets ‚Hägnau‘ und soll der Anbindung an die innere Erschließung des Planungsgebietes dienen. Ebenso wird der Kiefernweg, welcher den Buchenweg kreuzt weitergeführt und an die innere Erschließung angebunden.

Für die innere Erschließungsstraße ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie Gehweg mit 1,50 m Breite vorgesehen.

Dadurch kann insgesamt eine verkehrsgerechte Erschließung des geplanten Baugebiets sichergestellt werden.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird an das bestehende Netz angeschlossen.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz abgeführt werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar – Alb 2013

Das Plangebiet „Hägnau“ (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 die Erweiterung „Hägnau“ bestehen somit keine entgegenstehenden Ausweisungen im derzeit rechtsverbindlichen Regionalplan Neckar – Alb. Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet = grün)

Bauleitplanung

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

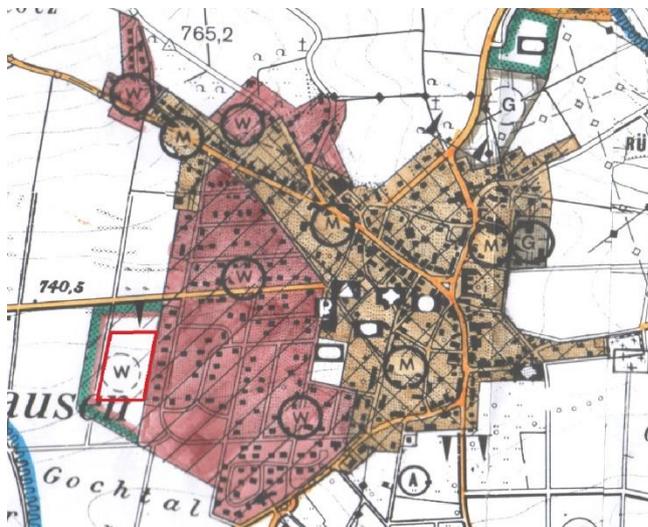


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes 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.

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 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. Die Empfehlung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° auszuführen, wurde vorgeschlagen, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie des Naturhaushalts gerecht zu werden.

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 in Form von Einzelhäusern 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.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

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

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. 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. 21.193
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	ca. 15.499
Verkehrsfläche (Straße)	ca. 2.430
Verkehrsfläche (Gehweg)	ca. 625
Flächen für Pflanzgebote innerhalb der privaten Bauplätze	ca. 2.639

Aufgestellt:
Balingen, den 20. Mai 2021

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister