

GEMEINDE Winterlingen



Gemeinde Winterlingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „2. Änderung Baulinienplan Mühlstraße“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Winterlingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.11.2021 für die Sitzung am 14.12.2021

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 23.08.2021 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Städtebauliche Konzeption.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	13
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	14
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
9.2 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
9.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	15
9.4 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
10. Anlagen.....	16

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Winterlingen hat im Jahr 1930 mit dem Baulinienplan „Mühlstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen. Der Baulinienplan sah dabei lediglich eine städtebauliche Entwicklung und Errichtung von Wohngebäuden entlang der „Mühlstraße“ vor. Im Jahr 1958 wurde diese Planung dann nochmals mit einem Baulinienplan „Schelmeneg“ ergänzt, unter anderem wurden Bauverbote in den rückwärtigen Bereichen ausgewiesen. Innerhalb der letzten 90 Jahre hat sich die Gemeinde Winterlingen allerdings wesentlich vergrößert und weitere Baugebiete um die „Mühlstraße“ herum entwickelt, so dass diese nun inmitten der Ortslage der Gemeinde liegt. Im Jahr 2006 wurde zusätzlich eine 1. Änderung des Baulinienplanes durchgeführt, mit welcher die im Rechtsplan ausgewiesene „Mühlstraße“ verschmälert wurde.

Bis auf vier Baugrundstücke ist das Gebiet inzwischen vollständig bebaut.

Unter anderem haben die Eigentümer der Flurstücke 605/1 und 599/2 nun an die Gemeinde Ihren Wunsch zur baulichen Entwicklung auf einem dieser unbebauten Grundstücke herangetragen. Das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 605/1 soll hierfür saniert und in nördliche Richtung auf dem Flurstück 599/2 erweitert werden, da die Grundstücke entlang der „Mühlstraße“ teilweise lediglich ca. 250 m² groß sind und damit für ein heutzutage übliches Einfamilienhaus mit Garten nicht immer ausreichen.

Die Entwicklung möchte die Gemeinde im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung unterstützen, damit das bereits bebaute Grundstück durch Erweiterung wieder nutzbar gemacht werden kann. Hierfür ist der bisher als private Grünfläche genutzte Bereich teilweise für eine Bebauung zugänglich zu machen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung Baulinienplan Mühlstraße“ soll daher im bestehenden Baulinienplan das Bauverbot auf Flurstück 599/2 aufgehoben und das Baufenster erweitert werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Gemeinde Winterlingen im bestehenden Baugebiet „Mühlstraße“ und wird von allen Seiten durch bestehende Wohnbebauungen und private Grünflächen begrenzt.

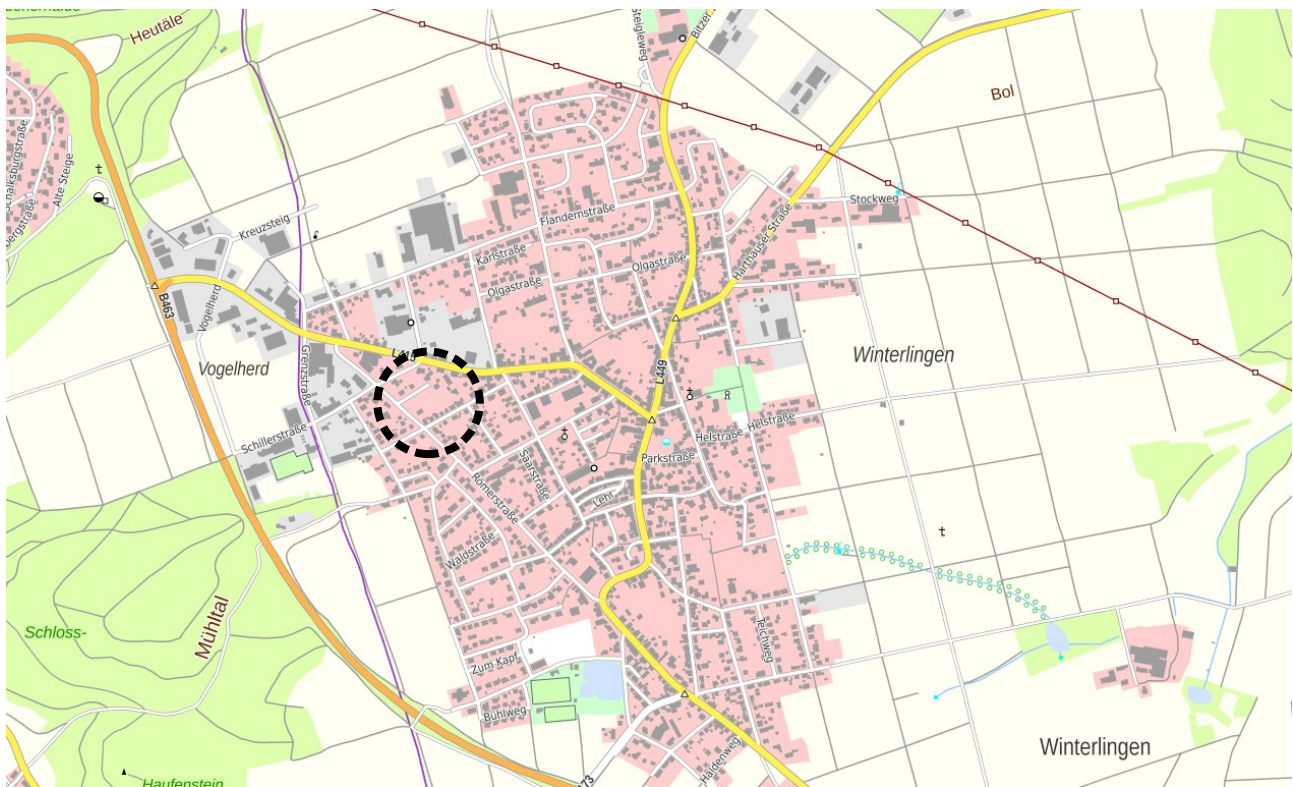


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 1.190 m² beinhaltet die Flurstücke 605/1 und 599/2.

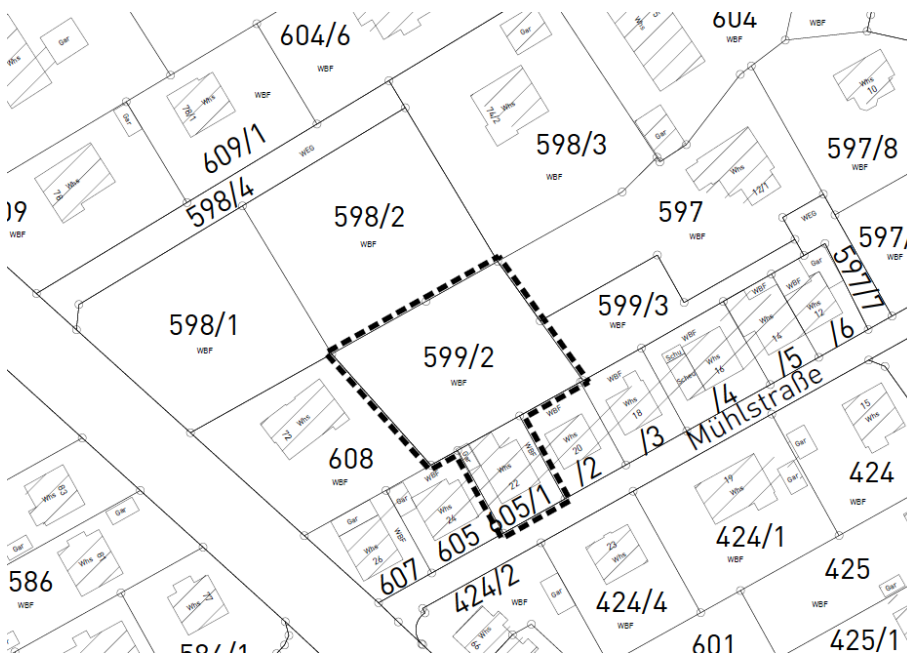


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung Baulinienplan Mülhstraße“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 1.190 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	-	-
Anteil öffentliche Grünflächen	-	-
Anteil Siedlungsfläche	ca. 1.190 m ²	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		476 m² < 20.000 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet; Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG)
Flächennutzungsplan	gemischte Baufläche Bestand
Rechtskräftige Bebauungspläne	- Baulinienplan „Mühlstraße“ von 1930 - Baulinienplan „Schelmeneg“ 09.05.1958 - „1. Änderung Baulinienplan Mühlstraße“ von 2006
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet „WSG Quellen im Schmeietal“ (WSG-Nr.-Amt 417231)
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

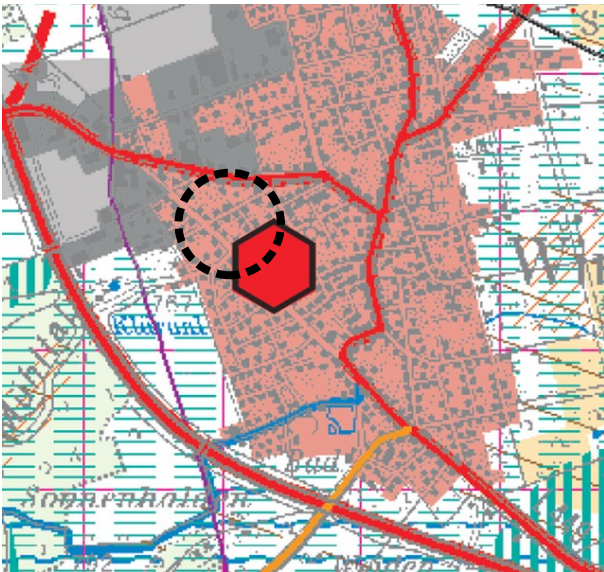


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

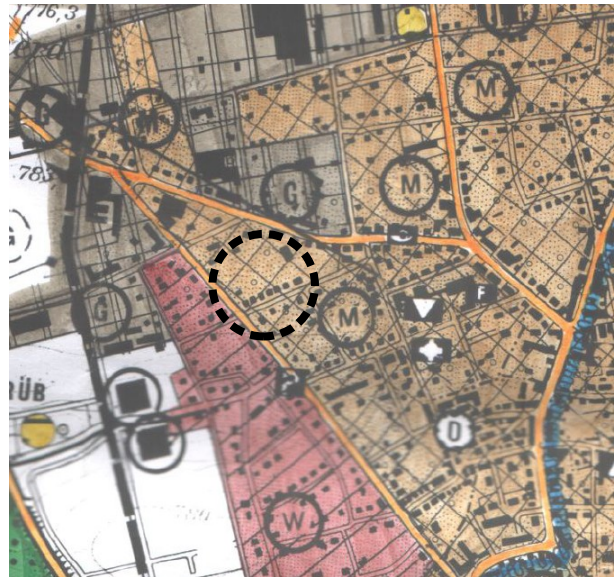


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen/Straßberg wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Eine nachrichtliche Berichtigung ist ausreichend und erfolgt im Zuge der Punktuellen Flächennutzungsplanänderung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, werden die rechtskräftigen Baulinienpläne um ca. 1.190 m² überplant.

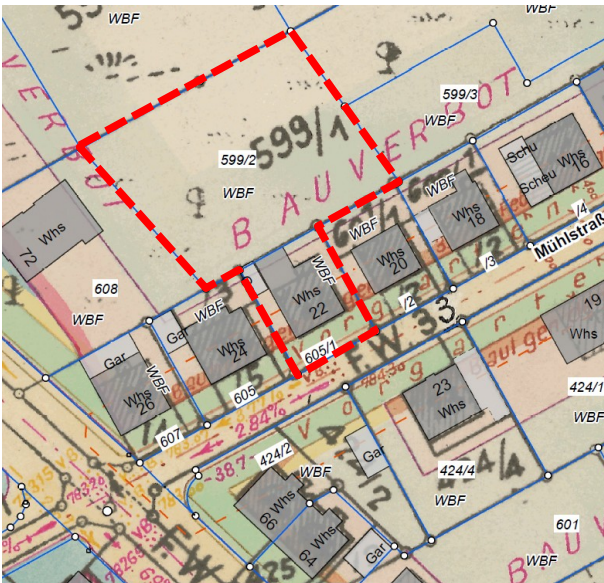


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt jedoch vollständig innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten im Wasserschutzgebiets „WSG Quellen im Schmeietal“ (vgl. Abb. 4-5). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 01.12.1988 über die Festsetzung des Schutzgebietes ist zu beachten.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 08.07.2021



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet vom 08.07.2021

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- private Grünfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- öffentliche Verkehrsflächen
- private Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage der Gemeinde Winterlingen geschaffen werden. Hierfür wird ein bestehendes Bauverbot eines Baulinienplans aus den 1950er Jahren überplant.

6. Städtebauliche Konzeption

Geplant ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes in Form eines Einfamilienhauses. Die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks erfolgt wie bisher über die südöstlich angrenzende „Mühlstraße“. Die nicht überbauten Flächen sollen als Grünfläche angelegt werden, um das Gebiet ausreichend einzugrünen. **Durch die Lage im Bestandsgebiet und der geringen Gebäudeerweiterung wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Wasserversorgung entsprechend den gültigen Anforderungen bereits gegeben ist.**

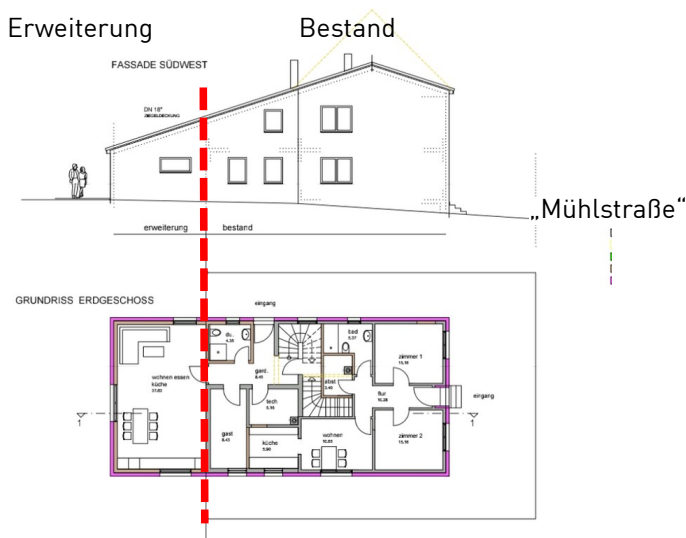


Abb.6-1: Grobkonzept der geplanten Erweiterung

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1.190 m ² . Davon werden rund 170 m ² von bestehenden bebauten und versiegelten Flächen und rund 1.020 m ² von privaten Grünflächen mit gärtnerisch genutzten Flächen eingenommen.	Bei einer GRZ von 0,4 ermöglicht der Bebauungsplan eine Bebauung von 476 m ² . Abzüglich der bereits bestehenden bebauten und versiegelten Flächen kommt es damit zu einer Neubebauung und Neuversiegelung von ca. 306 m ² innerhalb der Siedlungsfläche von Winterlingen im direkten Anschluß an vorhandene Bauflächen und damit zu einer Flächen schonenden städtebaulichen Nachverdichtung.	unerheblich bis wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotope	Die südlichen Teile des Plangebiets umfassen bereits bestehende Bau- und Erschließungsflächen. Der überwiegende Teil im Norden des Gebiets wird von wenig strukturierten privaten Grünflächen / Gartenflächen mit teils nicht heimischen Gehölzen, Lagerflächen, Einzäunungen und rasenähnlichen, teils leicht verbrachten Wiesenflächen eingenommen. In Bezug auf die Biodiversität ist das Gebiet von einer geringen Bedeutung.	Durch das Vorhaben kommt es durch Überbauung von wenigen hundert Quadratmetern zum geringfügigen Verlust bisher als private Grünfläche genutzter Bereiche. Die nördlichen Flächen des Plangebiets werden überwiegend wie bisher weiterhin als private Grünfläche / Hausgarten genutzt.	unerheblich bis wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund oder Wildtierkorridore werden durch das Vorhaben nicht beansprucht oder tangiert.		Keine Auswirkungen
biologische Vielfalt - Artenschutz	Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt auf das verwiesen wird. Demnach werden unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen, Gebäudeabbruch- und Fassadenarbeiten nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Oktober) durch das Vorhaben keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verursacht oder vorbereitet.		

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.00 Geo-LaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Siedlungsflächen mit geringwertigen anthropogen überprägten Böden bzw. im Süden des Plangebiets mit bereits bestehenden überbauten / versiegelten Flächen. Von Natur aus würde im Gebiet Rendzina anstehen, die in der Gesamtbewertung alle Bodenfunktionen eine mittlere Wertigkeit (2,0) aufweist.	Geringfügiger Verlust von vorherrschend anthropogen überprägten Böden durch die mögliche Neuüberbauung und -versiegelung von Böden in einem Umfang von ca. 306 m ² ,	wenig erheblich
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es entstehen keine erhebliche Beeinträchtigungen oder Auswirkungen.	keine Auswirkungen
Grundwasser	Das Plangebiet liegt, wie der überwiegende Teil der Ortslage von Winterlingen, im Wasserschutzgebiet „WSG Quellen im Schmeietal“ Zone III. Die im Untergrund anstehenden hydrogeologischen Schichten des Oberjuras (Weißjura) bilden einen Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit hoher bis mäßiger Durchlässigkeit und meist hoher Ergiebigkeit (Quelle LGRB, 2021). Teile des Plangebiets sind bereits überbaut / versiegelt und für den Grundwasserschutz von geringer bzw. ohne Bedeutung.	Durch die mögliche Neuüberbauung / Neuversiegelung von Böden in einem Umfang von ca. 306 m ² kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Größe der Flächen und bei einer Versickerung von unbelasteten Oberflächengewässer sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten. Betriebsbedingt sind durch die geplante und bereits bestehende Wohnnutzung keine erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.	wenig erheblich bis unerheblich
Klima und Luft	Mäßig belastete, innerhalb von Siedlungsflächen gelegene Baufläche mit vorhandener Bestandsbebauung und privaten Grünflächen. Die südlichen Teile des Grundstücks umfassen bestehende Bebauung und versiegelte Flächen und sind in Bezug auf das Schutzgut ohne Bedeutung. Bedeutende klimatische Regenerationsflächen und bioklimatische Ausgleichsflächen, wie größere Gehölzflächen und wirksame Kaltluftentstehungsflächen oder Luftaustauschbahnen treten im Gebiet nicht auf.	Durch die geringfügige Zunahme an bebauten / versiegelten Flächen von ca. 306 m ² gegenüber dem Bestand sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima / Siedlungsklima wie z.B. durch Flächenaufheizung zu erwarten. Der überwiegende Teil der privaten Grünflächen bleibt erhalten. Erhebliche nutzungsbedingte Emissionen sind durch die Einzelhausnutzung ebenfalls nicht zu erwarten.	wenig erheblich bis unerheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Das Plangebiet wird im Westen, Osten und Süden von bestehenden Bau- und Verkehrsflächen umgeben.</p> <p>Nach Norden öffnet sich das Plangebiet zu einer ebenfalls vollständig im Siedlungskörper von Winterlingen gelegenen, wenig bis kaum strukturierten und exponierten innerörtlichen Freifläche hin, die ebenfalls vollständig von Bau- und Verkehrsflächen umgeben ist.</p> <p>Das Landschaftsbild ist insofern nicht betroffen. Städtebauliche, für das Ortshaftbild besonders hochwertige Flächen, Anlagen, Gebäudeensemble sind ebenfalls nicht betroffen.</p>	<p>Durch die Sanierung und geringfügige Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes und der Nutzung bereits vorhandener Gartenflächen sowie aufgrund der angrenzend vorhandenen Umgebungsbebauung und der Lage des Vorhabens in Siedlungsinnenbereich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortschaftsbild zu erwarten.</p> <p>Das Vorhaben gliedert sich in den Ortschaftskörper gut ein ohne dass es dadurch zu erheblichen visuell nachteiligen verändernden Wirkungen des derzeitigen Ortschaftsbildes gegenüber der vorhandenen Bestandssituation kommt.</p>	unerheblich bis wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Erholungsrelevante Wegverbindungen sind ebenfalls nicht betroffen.	keine Auswirkungen	
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.	keine Auswirkungen	
Mensch	<p>Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand ist dabei nicht zu erwarten.</p>	keine Auswirkungen	
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Eine erhebliche Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr, sowie von Lärm und Lichtemissionen über die vorhandene Situation und Nutzung des Geländes hinaus ist ebenfalls nicht zu erwarten. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die zeitlich begrenzte Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.	unerheblich bis wenig erheblich	
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	<p>Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als durchgrünte Wohnbaufläche ergibt sich keine Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.</p>	keine Auswirkungen	

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Im Umfeld des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulativen Wirkungen mit der vorliegenden Planung führen. Zusätzliche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohnnutzungen im Gebiet und im Umfeld sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Die Verwendung umweltschädlicher Baumaterialien, wie z.B. Dachbedeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei werden über textliche Festsetzungen im BBP ausgeschlossen.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen in beiden Teilbereichen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Gebäudeabbruch- und Fassadenarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also nicht vom 1. März bis zum 31. Oktober. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor Beginn der Arbeiten erneut durch einen Fachgutachter zu begehen und auf eventuell vorhandene Vogelbruten hin zu kontrollieren.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	<i>Nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen</i>
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen</i>

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der Nutzung

Aufgrund der umgebenden und der geplanten Bebauung sowie der geringen Größe des Plangebiets wird ein allgemeines Wohngebiet. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt.

9.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht der umgesetzten Fußbodenhöhe des Bestandsgebäudes. Damit wird sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben auch in Zukunft (bspw. Neubau) städtebaulich in das Gebiet einfügt.

9.1.3 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Orientierungswerten für Wohnbauflächen.

9.1.4 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung möglich und das Vorhaben umsetzbar.

9.2 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.2.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes. Die Gebäude sind mit seitliche Grenzabstand zu errichten.

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung. Die Struktur ist hinsichtlich der bebauten Grundstücksflächen geprägt durch:

- geplantem Bauvorhaben
- ca. 5,00 m Abstand zur Mühlstraße, durch eine bisher festgesetzte Baulinie im Baulinienplan „Mühlstraße“

9.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

9.4 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

10. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 23.08.2021

Fassungen im Verfahren:

~~Geänderte Fassung vom 23.08.2021 für die Sitzung am 27.09.2021~~

Geänderte Fassung vom 15.11.2021 für die Sitzung am 14.12.2021

Bearbeiter:

Jana Walter



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Winterlingen, den

.....

Michael Maier (Bürgermeister)