



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Watzelsdorfer Straße – 1.Änderung und Teilaufhebung“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 20.03.2018

Aufgestellt
Hermaringen,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Sontheim a.d.B.,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Matthias Kraut, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Projektnummer: 217.09656.00

Bearbeitung:

Stephanie Kleen
M.Eng. Stadtplanung
B.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Begründung	4
1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Alternativenprüfung.....	4
3.	Einordnung in übergeordnete Planung	4
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	5
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
6.	Lage und Topographie	5
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
8.	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	10

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Planungsziel ist den bestehenden Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße“, rechtskräftig seit 03.11.2000 zu ändern sowie einen Teilbereich aufzuheben.

Die Teilaufhebung hat den Hintergrund, dass die Gemeinde die teils privaten Grundstücke nicht erwerben kann, die Flächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind sowie die Nachfrage nach Baugrundstücken in dem Gebiet gering ist.

Für den Änderungsbereich wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Dieses stellt die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans dar. Insbesondere sollen die Grundstücke vorteilhafter eingeteilt, die Erschließung effektiver geplant und die Festsetzungen gelockert werden. Weiterhin wurden die bestehenden Festsetzungen, die übernommen wurden auf Aktualität geprüft und ggf. an zeitgemäße Regelungen angepasst.

Die Erschließung wird über bestehende und geplante Straßen sichergestellt.

Grünordnerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert.

Die Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da die überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Da es sich um eine Änderung und Teilaufhebung eines bestehenden Bebauungsplans handelt kommen alternative Standorte nicht in Frage.

Innerhalb des Änderungsbereichs wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, in welchem verschiedene Einteilungs- und Erschließungsmöglichkeiten diskutiert wurden. Letztendlich fiel die Entscheidung auf eine erschließungstechnisch sehr wirtschaftliche und bezüglich der Grundstückszuschnitte sehr vorteilhafte Einteilung.

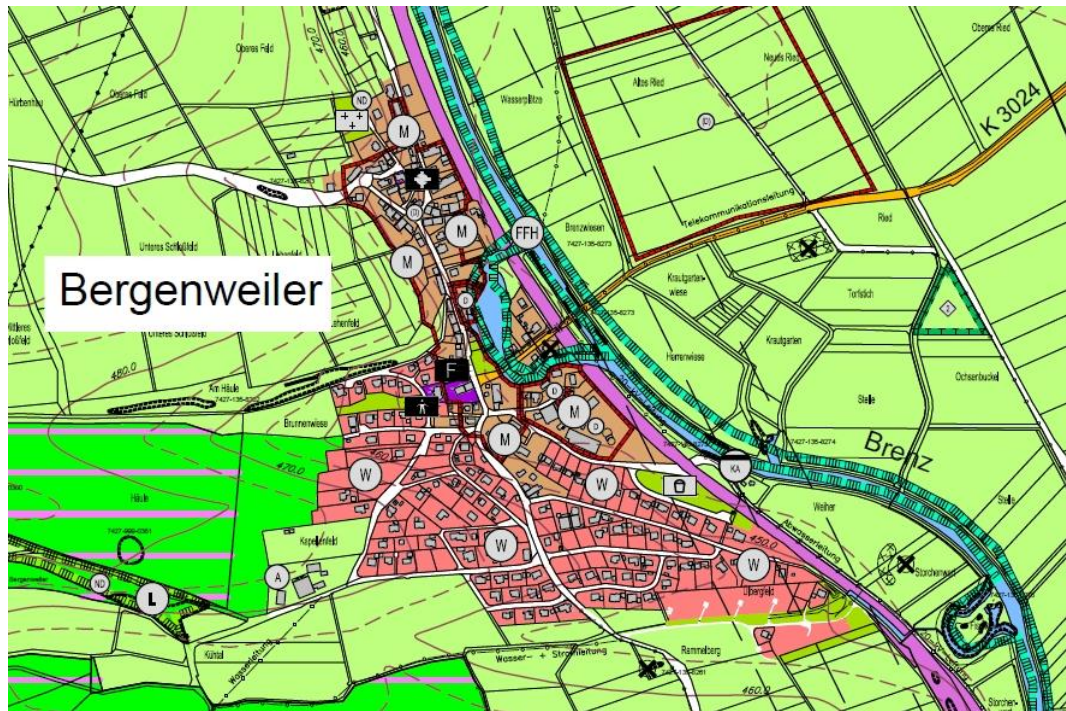
3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist die Gemeinde Sontheim an der Brenz zusammen mit der Stadt Niederstotzingen als kooperierendes Kleinzentrum ausgewiesen. Sontheim liegt auf einer Entwicklungsachse. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Bergenweiler. Die geplante Änderung widerspricht der Darstellungen des Regionalplans nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B.

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße“. Im Norden befindet sich Wohnbauflächen. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen und im Osten verläuft die Bahnlinie Aalen-Ulm.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Bergenweiler:

Änderungsbereich

Grundstücke Flur-Nr. 371, 364/1, 364/2, 364/3, 364/4 und Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 444, 716, 364

Aufhebungsbereich

Grundstücke Flur-Nr. 380, 762 und Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 364, 714, 716, 761, 4125

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Bergenweiler Flurstück Nr. 444, 380/1, 380/3, 380/4, 380/5, 368/1, 368/ 3, 368/4, 368/5, 368/6, 368/7, 368/8, 368, 369, 359, 1116, 1125, 1126, 770, 761, 760, 4125, 714, 715, 716, 390, 388, 383, 382, 384, 421, 441, 445/4

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet im Süden des Ortsteils Bergenweiler. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha, der Aufhebungsbereich eine Fläche von ca.1,9 ha. Das

Gelände des Plangebiets fällt von Nord nach Süd bis zum Entwässerungsgraben um ca. 5,0 m. Vom Entwässerungsgraben nach Süden steigt das Gelände um ca. 7,0 m.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Großteil landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt Wohnbebauung an. Im Süden und Westen werden die Flächen größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich die Bahnlinie Aalen-Ulm und weitere landwirtschaftliche Flächen.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind zum Teil in privatem und zum Teil in öffentlichem Eigentum.

7.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist durch die Watzelsdorfer Straße sowie über die geplante Straße sichergestellt.

7.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Watzelsdorfer Straße liegen Leitungen für Wasser, Abwasser, Gas und Strom.

7.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) kann sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügen. Da in der Nachbarschaft nur Wohnnutzung vorzufinden ist, wurden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind für die zulässigen Haustypen maximale Gebäude- sowie Wandhöhen festgesetzt. Zudem werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

8.3 Höhenlage

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage über einen Bezugspunkt definiert.

8.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.

8.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

8.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

8.6.1 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

8.6.2 Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

8.7 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und der Anbindung an die bestehende Alemannenstraße und Watzelsdorfer Straße.

8.8 Flächen für die Abfallbeseitigung

Da im östlichen Bereich nicht alle Grundstücke von einem Müllfahrzeug angefahren werden können, ist am Wendehammer eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

8.9 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen sowohl der Eingrünung des Gebietes als auch der Retention und als Uferstreifen der öffentlichen Gewässer. Zur Sicherstellung einer standorttypischen Bepflanzung sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgesehen.

8.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Um das anfallende Regenwasser des Plangebiets zu sammeln und zu puffern wurde der bestehende Entwässerungsgraben um ein Regenrückhaltebecken ergänzt.

8.11 Flächen für die Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen werden begrenzt, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Um eine Deponierung des Erdaushubs zu vermeiden, ist der Erdaushub der jeweiligen Grundstücke soweit wie möglich auf dem Baugrundstück und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind zu trennen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder Material welches sich für den Massenausgleich nicht eignet, ist vor Deponierung eine Wiederverwertung auf anderen Flächen zu prüfen.

Der Erdwall dient der Auflockerung im Gebiet und der Unterbringung überschüssigen Erdaushub aus dem Baugebiet, um Deponien zu entlasten und den Boden zu schützen.

8.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.12.1 Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelrohrleitungen dem Pumpwerk an der Wendeplatte zugeführt. Von dort wird es über eine Abwasserdruckleitung parallel der Gemeindeverbindungsstraße Sontheim-Bergenweiler zur Kläranlage Bergenweiler gepumpt.

Das Oberflächenwasser der Straßen und Grundstücke wird über den Entwässerungsgraben und ein zwischengeschaltetes Pufferbecken mit Leichtstoffrückhaltung dem Altarm der Brenz zugeführt. Der Graben soll die Funktion der Reinigung, Versickerung und Ableitung erfüllen. Die Grundstücke parallel zum Graben sollen ihr angefallenes Oberflächenwasser direkt einleiten, die restlichen Grundstücke leiten über ein Freispiegelrohrsystem ein.

Um einen gewissen Regenwasserrückhalt zu erreichen, soll das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über Zisternen mit Gießwasser- und Regenrückhaltewasseranteil gepuffert werden. Optional kann eine Retentionsmulde erstellt werden. Die Überläufe sind an den Graben bzw. an das Oberflächenwasserrohrsystem anzuschließen.

8.12.2 Befestigung von Oberflächen

Um die Menge an zu bewirtschafteten Regenwasser so gering wie möglich zu halten sind befestigte Oberflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

8.12.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel werden geschützt, indem die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

8.13 Gebiete zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen

Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Zum Schutz der künftigen Bewohner sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Hinsichtlich des Schienenlärms sind bei den westlich gelegenen Grundstücken passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen worden, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

8.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt.

8.15 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Stützbauwerke und ggf. Böschungen liegen teilweise auf den Baugrundstücken und müssen in die Gestaltung der Baugrundstücke einbezogen werden.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen in das bestehende Ortsbild sicherzustellen wurden Festsetzungen zu Dachformen und zur äußeren Gestaltung von Gebäuden getroffen.

9.2 Anforderung an unbebaute Flächen

9.2.1 Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Verkehrsraumes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen.

9.3 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Dachständer und Freileitungen nicht zulässig.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise zu Bodenfunde, Wasserschutzzone, Richtfunkverbindung der Telekom, Altlasten und Sichtfelder enthalten.