



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Kapellenfeld III“

Begründung

Plandatum: 20.11.2018

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 Schwarzinger
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.....	5
8.	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	7

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Für den Bereich zwischen Kapellenfeldstraße, Steigstraße und Häuleweg im Ortsteil Bergenweiler ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufzustellen, welcher die zur verträglichen baulichen und strukturellen Weiterentwicklung in diesem Ortsteil notwendigen Festsetzungen enthält.

Anlass und Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für ein privates Wohnbauvorhaben sowie die Erhaltung und Sicherung bestehender Nutzungen (Tierhaltung), der Bebauung und Erschließung.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Da es sich zum einen um ein konkretes Baugrundstück handelt und die bestehende Nutzung, Bebauung und Erschließung gesichert werden soll, bestehen keine alternativen Standorte. Innerhalb des Gebiets bestehen keine Alternativen, da es sich um bestehende Grundstücke und Erschließung handelt.

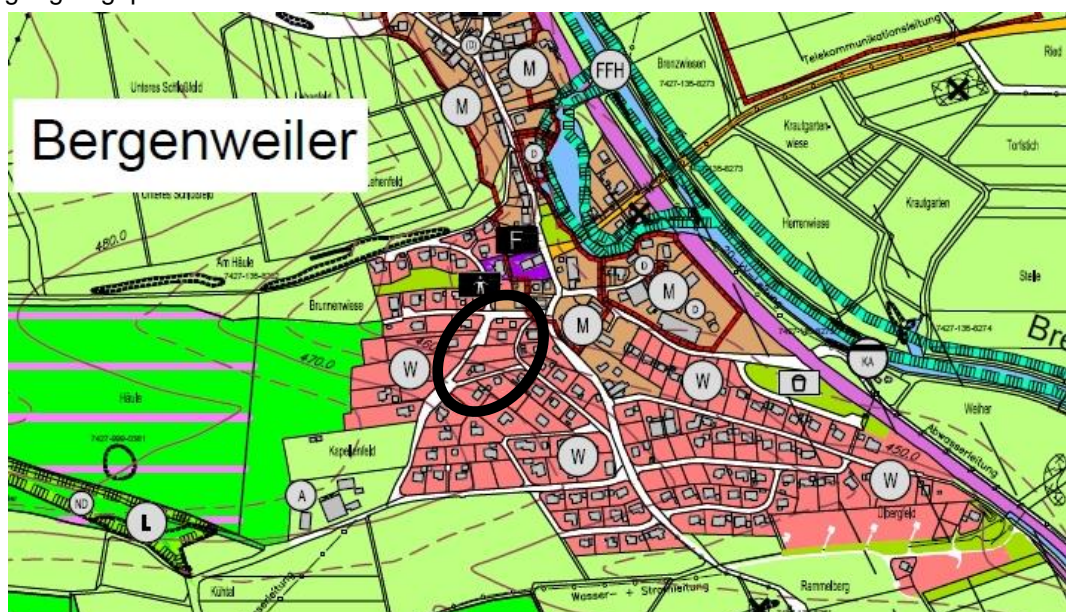
3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

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. Die Plangebietsfläche ist als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B.

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein Bebauungsplan. Im Norden befindet sich ein Mischgebiet, im Süden, Westen und Osten ein Wohngebiet.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Ölbergfeld“, im Westen der Bebauungsplan „Kapellenfeld“ und im Norden der Bebauungsplan „Brunnenwiese“ an.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

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

Grundstücke Flurstück Nr. 451/2, 452/2, 453/2, 453/3 und Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 454/4 und 481

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Bergenweiler Flurstück Nr. 450/2, 451/1, 452/1, 453/1, 454/1, 454/4, 455/4, 456/3, 458/4, 481, 488/1

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich in Mitten des Ortsteils Bergenweiler und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Das Gelände des Plangebiets hat ein Gefälle von Süd nach Nord.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Teil bewohnt. Ein freies Grundstück befindet sich in der Mitte des Plangebiets.

Das Plangebiet ist umgeben von öffentlichen Verkehrsflächen.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind in privatem Eigentum.

7.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist durch die Kapellenfeldstraße, dem Häuleweg und der Steigstraße sichergestellt. Weiterhin führt eine fußläufige Verbindung von der Kapellenfeldstraße zum Häuleweg.

7.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das Gebiet verläuft eine Strom Freileitung. Gas- und Telekommunikationsleitungen verlaufen in den angrenzenden Straßen.

7.5 Bebauungsplanverfahren

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

7.6 Stellungnahme zum Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets bestehen 3 bebaute und ein unbebautes Grundstück. Die bebauten Grundstücke werden bereits privat genutzt. Bei dem noch unbebauten Grundstück, welches umgeben von Bebauung ist, handelt es sich um eine Wiesenfläche mit Einzelbäumen. Die Wiesenfläche wird regelmäßig gemäht und aufgrund der umgebenden Bebauung ist nicht mit dem Vorkommen von Brutvögeln auf der Wiesenfläche zu rechnen. Zum Schutz von gehölbewohnenden Vogelarten ist eine Entfernung von Baum- und Strauchbestand nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Dorfgebiets können die seit vielen Jahren bestehende Tierhaltung und Wohnnutzung im Plangebiet gesichert werden. Da in der Nachbarschaft nur Wohnnutzung und Tierhaltung vorzufinden ist, wurden ein Teil der Nutzungen, die allgemein zulässig sind sowie 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 0,6 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 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.

Die Baugrenze wird in einem Mindestabstand mit 2,50 m geführt mit Ausnahme im südwestlichen Bereich. Dort sind bestehende Stall- und Garagenanlagen. Hier verläuft die Baugrenze um die bestehenden Gebäude, da westlich bis an den Geltungsbereich ein Wohngebiet angrenzt.

8.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

Die Stellung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um den Bauherren eine möglichst große Flexibilität der Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen.

8.7 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets sowie der Sicherung des bestehenden öffentlichen Verkehrsnetzes.

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

8.8.1 Entwässerung

Um das Wasser möglichst ortsnah wieder dem Wasserkreislauf zurückzuführen und die Abwassermengen in der Kläranlage so gering wie möglich zu halten ist Niederschlagswasser soweit möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten.

8.8.2 Befestigung von Oberflächen

Um eine möglichst hohe Versickerung- und Verdunstung im Plangebiet zu erreichen sind Parkplätze und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8.8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung und 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.

8.9 Pflanzgebote

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

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Dachformen, der äußeren Gestaltung und Einfriedung des Plangebietes getroffen.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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