

Stadt Pfullendorf

Gemarkung: Großstadelhofen

Bebauungsplan "Bildäcker"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 - 10) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Pfullendorf, den

.....
Bürgermeister

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Anlass**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
- 3. Örtliche Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3 nicht überbaubare Flächen
 - 5.4 Höhenlage baulicher Anlagen
 - 5.5 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 5.6 Bodenschutz
 - 5.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.8 Abfälle
 - 5.9 Löschwasserversorgung
 - 5.10 Archäologische Fundstellen
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbids
 - 6.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3 Abfall
 - 6.4 Versickerung
- 7. Energieeffizientes Bauen im Planbereich**
- 8. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen**
- 9. Flächenverteilung**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 10.1 Bodenordnung
 - 10.2 Erschließung
- 11. Immissionen/Emissionen**
- 12. Wesentliche Auswirkungen**

Begründung zum Bebauungsplan
„Bildäcker“
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemein

In Großstadelhofen besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken, da für Bauinteressenten im Siedlungsgebiet keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Auf dem Flurstück Nr. 6 am nördlichen Rand von Großstadelhofen kann zwischen einem bestehenden Neubaugebiet im Westen, der bebauten Ortslage im Süden und zur Bebauung im Norden durch Arrondierung eine neue Wohnbaufläche in das Siedlungsbild integriert werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt komplett auf dem westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 6 der Gemarkung Großstadelhofen. Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Wagnerstraße und ein allgemeines Wohngebiet, im Norden und Süden an bestehende Mischgebiete und im Osten an eine Ackerfläche an. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich direkt an das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Hecken N Großstadelhofen“, Nr. 8121-437-9014 an.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird als Acker genutzt. Im Norden führt eine Niederspannungsfreileitung durch den Geltungsbereich.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (Fortschreibung 2000) vom 16.05.2017 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung größtenteils ausgewiesen.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Auf der gegenüber liegenden Seite der Wagnerstraße befindet sich das Baugebiet „Kleinösch“ als allgemeines Wohngebiet. Außerdem existiert eine bereits vorhandene Bebauung im Süden und im Norden.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bildäcker“ nach § 13b BauGB soll für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen für eine Wohnbebauung im beschleunigten Verfahren getroffen werden. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird eine Lücke zwischen einem bestehenden Wohngebiet und einem Mischgebiet arrondiert. Außerdem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen 24 Bauplätze mit einer ungefähren Größe von je ca. 600 m² entstehen. Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit den zulässigen Nutzungen nach § 4 (2 + 3) BauNVO.

Zugelassen sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Nicht zugelassen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Um den unterschiedlichen Vorstellungen und Bauwünschen der künftigen Bauherren gerecht zu werden, sollen die planungs- und gestaltungsrechtlichen Vorgaben auf ein Mindestmaß beschränkt werden. So wurden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um eine großzügige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Lediglich hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Höhenlage und der Geschossigkeit wurden Festsetzungen getroffen. Durch die Begrenzung der Firsthöhe je nach Dachform und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Höchstmaß, soll eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohngebäude gewährleistet und ein verträgliches Erscheinungsbild der Gebäude am Ortsrand sicher gestellt werden. Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5.3 nicht überbaubare Flächen

In den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen im Rahmen von § 6 (1) 1 LBO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO zugelassen. Nebenanlagen im Sichtdreieck von Einmündungen sind nicht zugelassen. Im 15 m breiten Streifen entlang der Wagnerstraße sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

5.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die festgesetzte EFFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) bezieht sich auf die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt max. 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche. Bezugslinie ist die Mittelachse geplanten Gebäude.

5.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an die ausreichend dimensionierten Versorgungsnetze sicher gestellt. In der Wagnerstraße verlaufen alle erforderlichen Versorgungsleitungen. Ein Leitungsrecht entlang der Wagnerstraße wird entsprechend aufgenommen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das gering verschmutzte Dach- und Hofflächenwasser wird getrennt erfasst und über eine Regenwasserleitung zu einem Retentionsbodenfilter im Südwesten des Plangebietes geführt. Dieses Becken hat einen Überlauf zum Regenwasserkanal.

Die Stromversorgung soll über Erdkabel vom Versorgungsnetz der EnBW hergestellt werden.

Die bestehende Niederspannungsfreileitung wird bei Bedarf erdverkabelt.

5.6 Bodenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen.

Die Altablagerungsfläche entlang der Wagnerstraße wird belassen. Es findet dort keine Bebauung statt.

5.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Wagnerstraße wird ein ca. 15 m breiter extensiv gepflegter Wiesenstreifen angelegt.

Entlang der Ostseite des Baugebiets wird ein ca. 5 m breiter extensiv gepflegter Wiesenstreifen als Pufferfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung angelegt.

5.8 Abfälle

Anfallende Bauabfälle müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.9 Löschwasserversorgung

Weil es sich um ein Wohngebiet handelt, können die geforderten 48 m³/h Löschwasser für 2 Stunden aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden. Eine entsprechende Messung liegt der Stadt Pfullendorf vor.

5.10 Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Die Lage am erhöhten nördlichen Ortsrand von Großstadelhofen erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Siedlungsbild und eine gute Einbindung in die angrenzende freie Landschaft.

6.2 Die relativ schmale Erschließungsstraße lässt nur bedingt ein Parken im öffentlichen Straßenraum zu. Es müssen deshalb ausreichend Stellplätze vorgehalten werden, um den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken unterzubringen. Aus diesem Grund wird vorgegeben, dass für jede Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Zur Beschränkung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Der Stauraum vor den Garagen gilt als Stellplatz.

6.3 Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.

6.4 Die Entwässerung (Regenwasser) wird zentral mittels eines Retentionsfilterbeckens erfolgen.

Auf die Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen (<https://um.baden-wuerttemberg.de>). Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle angeschlossen.

7. **Energieeffizientes Bauen im Planbereich**

Bei der Planung des Baugebietes wurde darauf geachtet, dass zur Einhaltung politischer Klimaschutzziele eine klimaschonende Siedlungsstruktur und energieeffiziente Gebäude errichtet, sowie regenerierbare Energien genutzt werden können. Der Bebauungsplan bietet Möglichkeiten zur Realisierung folgender klimaschonender Bauweisen und Planungen:

- a. das Gesamtkonzept stellt eine kompakte Siedlungseinheit mit hoher baulicher Dichte dar, um den Verkehr zu reduzieren
- b. die Ausrichtung der Grundstücke ist nach Süden ausgerichtet, um solarenergetische Anlagen optimal nutzen zu können
- c. die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, damit die optimale Ausrichtung der Fassade nach Süden gewährleistet ist
- d. die Dachneigung und Dachform sind großzügig festgelegt, somit sind Solarmodule auf Dächern immer möglich
- e. beim Dachüberstand gibt es keine Einschränkungen, damit die Verschattung der Fassade im Sommer und die Besonnung im Winter möglich ist.

8. **Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen**

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich ist auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um mittlere landbauwürdige Böden der Vorrangflur 2. Im Regionalplan ist dort kein schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen (siehe Umweltbericht, Anlage 1 zur Begründung).

9. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha mit folgender Unterteilung:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,53 ha	=	69,5 %
• Verkehrsflächen	ca. 0,27 ha	=	12,3 %
• öffentliche Grünflächen	ca. 0,40 ha	=	18,2 %
	<hr/>		
	ca. 2,20 ha	=	100,0 %

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

Die Flächen sind im Besitz der Stadt Pfullendorf.

10.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen mit zwei Anschlüssen an die Wagnerstraße.

Das anfallende Straßenwasser wird zusammen mit dem anfallenden Dach- und Hofflächenwasser in dem Retentionsfilterbecken gepuffert, versickert, gereinigt und mit einem Notüberlauf an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen.

11. Immissionen/Emissionen

Der Bebauungsplan „Bildäcker“ grenzt auf drei Seiten an bestehende Bebauung und auf einer Seite an einen Intensivacker an. Die für das geplante Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden eingehalten.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Betriebe an. Die durchschnittliche Geruchsstundenhäufigkeiten wurden mit dem Programm GERDA IV durchgeführt. Die dabei errechneten Immissionswerte liegen unter dem Richtwert nach GIRL von 10 %. Die Geruchsbelästigung ist demnach als unerheblich einzustufen.

12. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt und bedarf somit keiner Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Aufgestellt: Bad Saulgau, den 28.06.2018
Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333; Fax 537334