GEMEINDE KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD
SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

"OBERDORF"

Verfahren nach § 13a BauGB

in Königsfeld, Ortsteil Erdmannsweiler

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 27.02.2019

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

Marktplatz 1
Tel. 07454 94494-0
info@o-ing.de

72172 Sulz a. N.
Fax 07454 94494-29
www.o-ing.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planerfordernis ... 1
1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung ... 1
2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich ... 2
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen ... 3
4. Bestehende Rechtsverhältnisse ... 4
5. Ziele und Zwecke der Planung ... 4
6. Gebietscharakter der Umgebungsbebauung / Bestand ... 4
7. Städtebauliche Konzeption ... 5
7.1. Äußere Erschließung ... 5
7.2. Innere Erschließung ... 5
7.3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser ... 6
8. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung) ... 6
8.1. Art der baulichen Nutzung ... 6
8.2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise ... 7
8.3. Zulässige Grundflächen ... 7
8.4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse ... 7
8.4.1 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte ... 7
8.4.2 Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl ... 8
8.5. Stellung der baulichen Anlagen ... 8
8.6. Verkehrsflächen ... 8
8.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden ... 8
8.8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze ... 8
8.9. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ... 9
8.10. Flächen und Festsetzungen für die Abwasserbeseitigung ... 9
8.11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ... 9
9. Örtliche Bauvorschriften (Begründung) ... 9
9.1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte ... 9
9.2. Fassadengestaltung ... 9
9.3. Anforderungen an Werbeanlagen ... 9
9.4. Gestaltung der unbebauten Flächen ... 10
9.4.1 Einfriedungen ... 10
9.4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen ... 10
9.4.3 Müllstandplätze ... 10
9.5. Außenantennen ... 10
9.6. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen ... 10
9.7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ... 10
10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ... 11
10.1. Umweltbericht ... 11
11. Sonstige Hinweise ... 13
12. Flächenbilanz ... 14
13. Planverwirklichung und Bodenordnung ... 14
14. Kosten ... 14
15. Zugehörige Planfassungen ... 14
16. Beifügungen zum Bebauungsplan ... 14

GEMEINDE KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD
Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN
"OBERDORF"
in Königsfeld

BEGRÜNDUNGEN
zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

---

1. Planerfordernis

Eine innerörtliche Freifläche im Königsfelder Ortsteil Erdmannsweiler auf Flurstück Nr. 36, die im Süden an die Ortinstraße anschließt und die in diesem Bereich nur von einem früheren landwirtschaftlichen Gebäude mit angrenzendem derzeit nicht genutzten Wohnhaus bestanden ist, soll im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung neu gegliedert und für die Errichtung von Einzelhäusern für Wohnbauzwecke vorbereitet werden.

Da in der Gemeinde Königsfeld und speziell im Ortsteil Erdmannsweiler ein entsprechender Bedarf besteht, stehen der Ortschaftsrat und die Verwaltung einer baulichen Entwicklung dieser Fläche positiv gegenüber.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Oberdorf" soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel 12) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

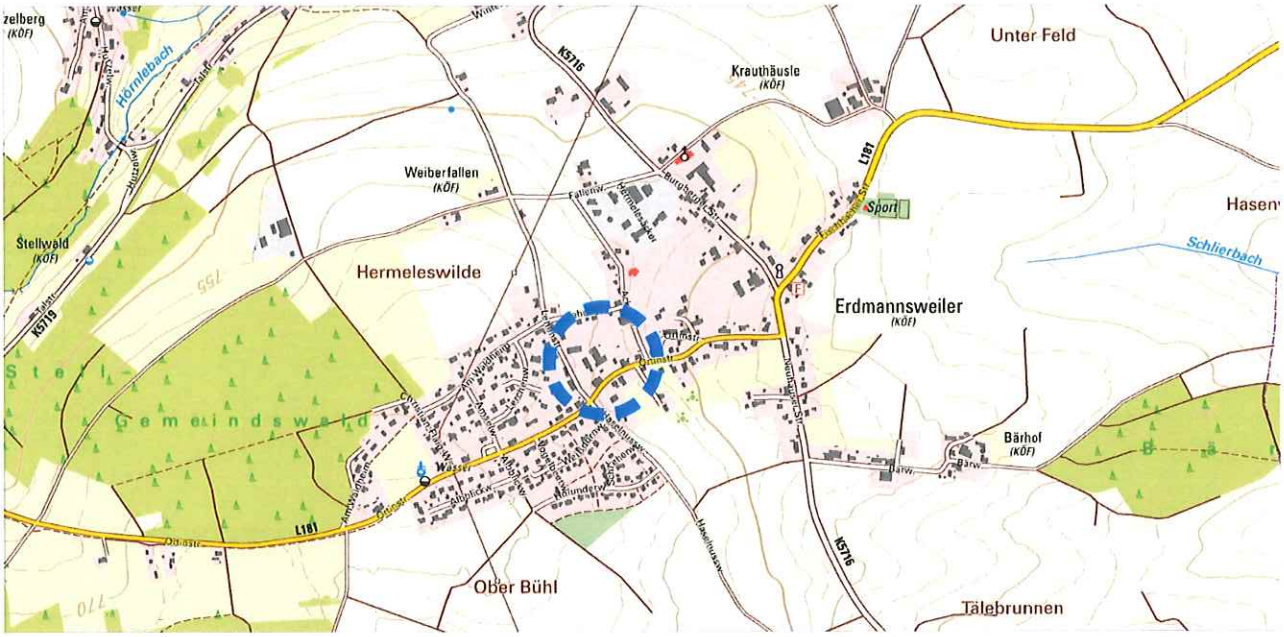
Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

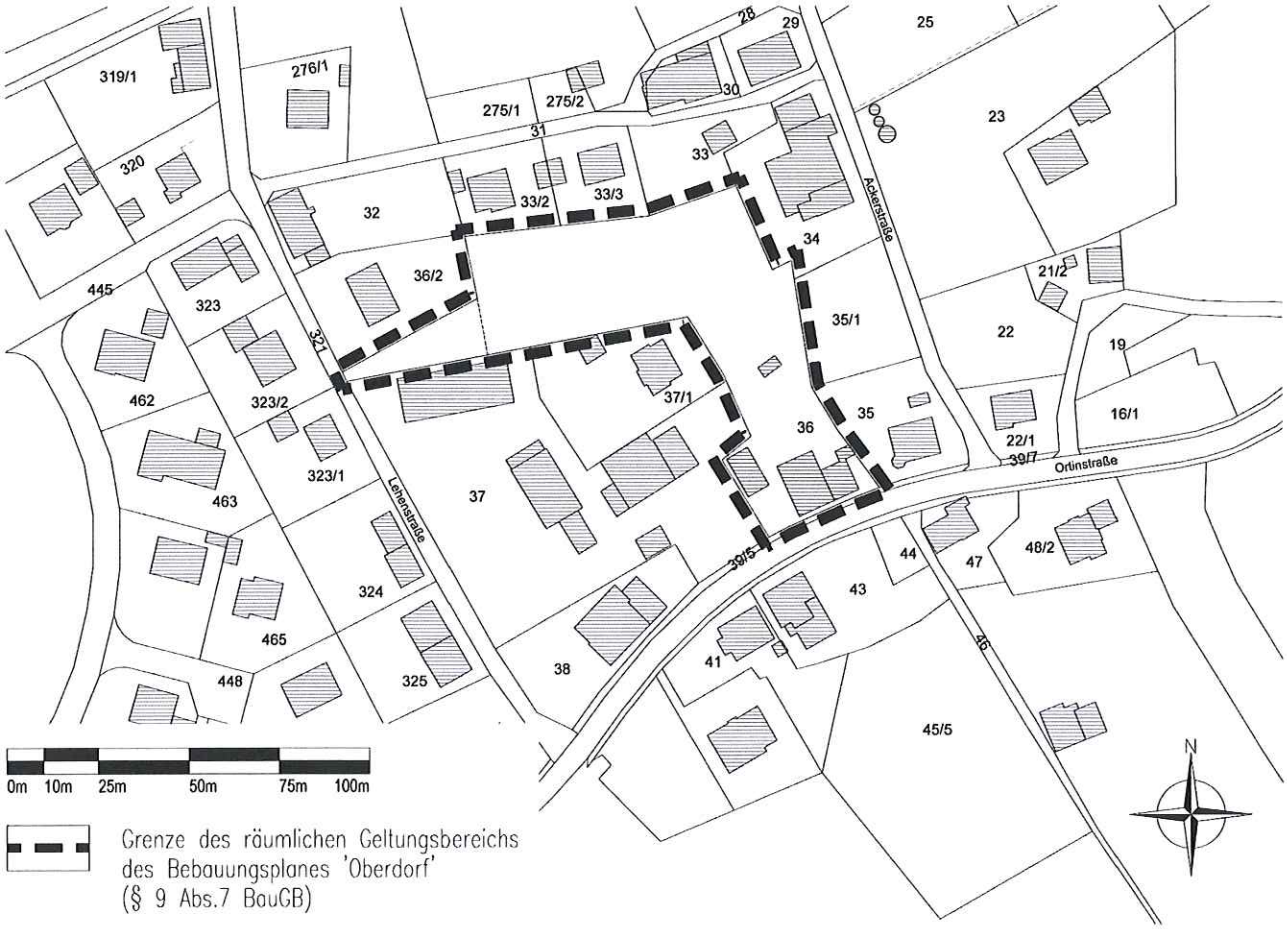
Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Teil der Ortslage von Erdmannsweiler und grenzt im Süden an die L 181 (Ortinstraße) und im Nordwesten an die Lehenstraße an.



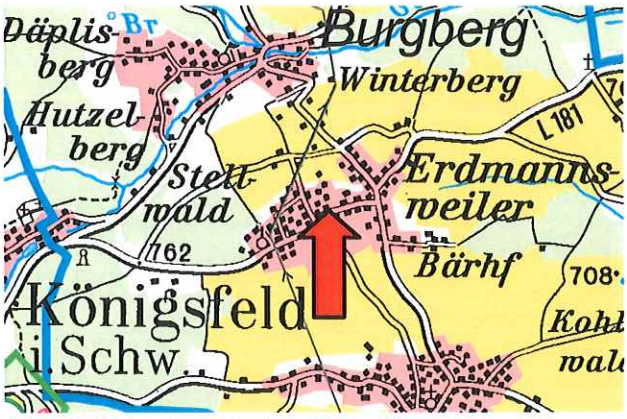
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 36 mit einer Gesamtfläche von insgesamt 0,4567 ha.



Er wird begrenzt:

im Norden:	durch die Flurstücke Nr. 36/2, 32, 33/2, 33/3 und 33
im Osten:	durch die Flurstücke Nr. 34, 35/1 und 35
im Süden:	durch die Flurstück Nr. 39/5 (Gehweg Ortinstraße), 37/1 und 37
im Westen:	durch die Flurstücke Nr. 37, 37/1, 321 (Lehenstraße) und 36/2.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen



Ausschnitt aus dem Regionalplan SBH

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

Festsetzungen FNP - Quelle: Geoportal Raumordung BW

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich Teil einer bestehenden zusammenhängenden Mischbaufläche.

Der vorliegende Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus und ist damit bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Jedoch kann ein Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen. Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird diese Vorgehensweise gewählt.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall nicht erkennbar. Eine innerörtliche Freifläche, die allseitig von überwiegend wohnbaulicher Nutzung umgeben ist, soll ebenfalls für eine Einzelhausbebauung für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete (HQ_{100})	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem})	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtskräftige Bebauungspläne sind nicht betroffen und grenzen auch nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Das Plangebiet ist damit derzeit dem nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von insgesamt 7 Bauplätzen für Einzelhausbebauung auf einer innerörtlichen Freifläche unter Einbeziehung eines derzeit nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Gebäudes mit Wohnhaus-Anbau an der Ortinstraße geschaffen werden.

6. Gebietscharakter der Umgebungsbebauung / Bestand

Östlich und nördlich angrenzend an das Baugebiet schließt die Bestandsbebauung an der Lehenstraße an, die von Einzelhausbebauung mit wohnbaulicher Nutzung eingenommen wird. Die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude haben gemäß der vorliegenden Bestandsvermessung eine Gebäudehöhe von 7,75 m bis 9,11 m gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum First und eine Traufhöhe zwischen 3,00 und 4,85 m.

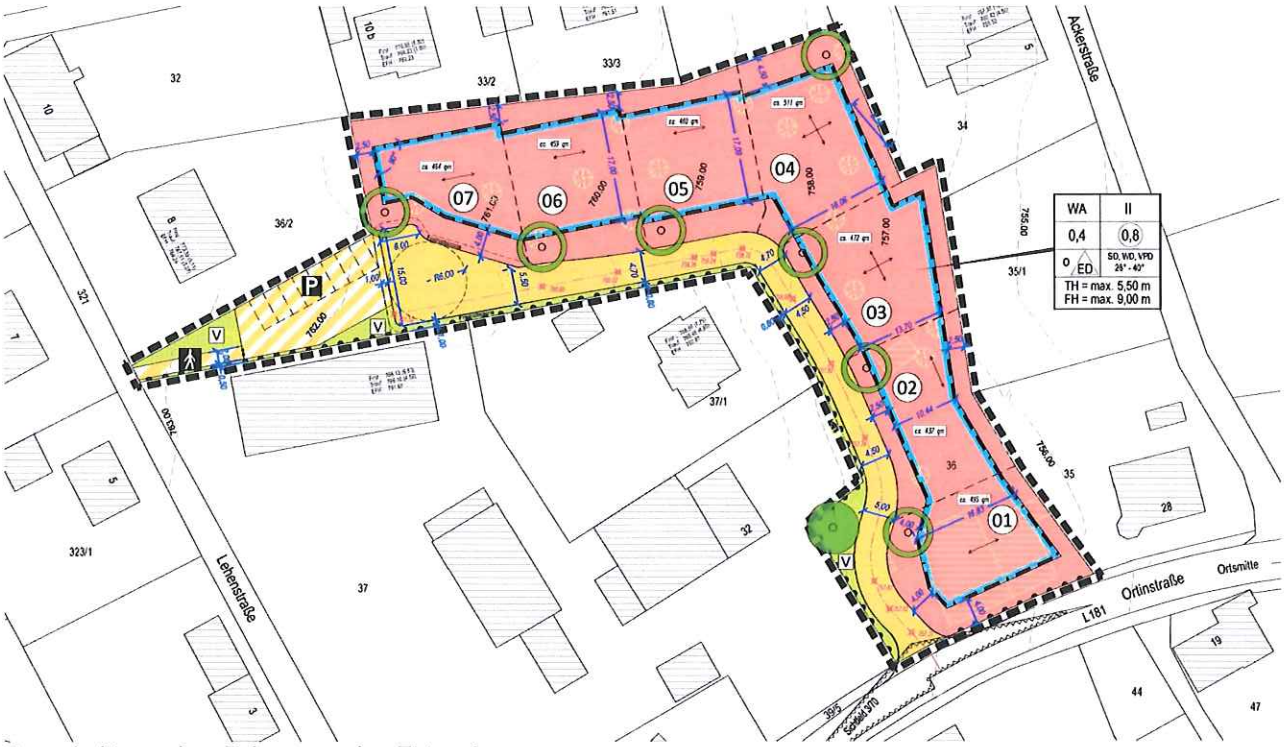
Die Grundstücksgrößen der Wohngrundstücke angrenzend im Norden liegen zwischen 620 m und 680 m² bzw. zwischen im Westen zwischen 1.135 m² und 1.335 m².

Hinzu kommen ein größerer landwirtschaftlicher Schuppen auf Flurstück Nr. 37 auf Höhe der Wendeplatte und ein großvolumiges ehemals auch landwirtschaftlich genutztes Gebäude mit Wohnnutzung im Nordosten (Ecke Lehenstraße / Ackerstraße).

Östlich der Lehenstraße schließt ein neueres Wohnbaugebiet an die Lehenstraße an.

Die Bestandsgebäude weisen in der Regel Satteldächer oder vereinzelt versetzte Pultdächer auf.

7. Städtebauliche Konzeption



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf

Die Bestandsgebäude am südlichen Rand des Plangebietes an der Ortinstraße sollen abgebrochen werden.

Vorgesehen ist die Schaffung von insgesamt 7 Wohnbauplätzen für Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Grundstücksgrößen zwischen 440 m² und 510 m². Zugelassen werden soll eine zweigeschossige Bebauung, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,00 m und die zulässige Traufhöhe auf 5,50 m begrenzt wird. Die Höhenlage wird bezogen auf die Höhe der künftigen Erschließungsstraße im Endausbau. Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer (bzw. versetzte Satteldächer) mit einer Dachneigung von 28° bis 40°.

Diese Festsetzungen entsprechen den Werten der neueren Wohngebäude in der Umgebungsbebauung wobei jedoch im Sinne einer flächensparenden Nutzung kleinere Grundstücksgrößen gewählt wurden und lassen dennoch ausreichend Spielraum für eine moderne und zeitgemäße Architektur (vgl. Kapitel 6).

Zur inneren Durchgrünung wird die Pflanzung eines Hausbaumes je Bauplatz festgesetzt sowie die Pflanzung eines weiteren hochstämmigen Laubbaumes auf den Verkehrsgrünflächen.

Die Gebäude sind an den Erschließungsstraßen auszurichten, wobei durch die zulässige Ausrichtung der Hauptdächer in Richtung Süden eine Nutzung der Flächen für die Gewinnung von Solarenergie möglich ist.

7.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden her über die Ortinstraße (L 181).

7.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine neu herzustellende öffentliche Erschließungsstraße von Süden her gewährleistet. Sie ist als Stichstraße und nicht als Durchfahrtsstraße konzipiert und wird vordringlich von den künftigen Anliegern und deren Besuchern genutzt werden. Dementsprechend wirkt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen für diese zusätzliche Wohngebietsfläche nicht störend auf das Gesamtgebiet und insbesondere auf die Nachbarschaft aus.

Sie weist eine Mindestbreite von 4,50 auf, wird als gemischte Verkehrsfläche ausgebaut und endet im Nordwesten mit einer Wendeanlage, die so dimensioniert ist, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug bei einmaligem Zurückstoßen wenden kann. Die Herstellung einer größeren Wendeanlage ist aufgrund der topographischen Situation (Gefälle in Richtung Osten von über 5 % sowie zusätzliches Quergefälle nach Süden in Verbindung mit der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit) nicht möglich.

Im Anschluss an die Wendeanlage werden 8 öffentliche PKW-Stellplätze geschaffen. Von hier schafft ein Fußweg zur Lehenstraße die fußläufige Anbindung des Gebietes. Eine Verlängerung der Erschließungsstraße bis zur Lehenstraße ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Die Randbereiche der Verkehrsflächen zum Geltungsbereich hin werden als Verkehrsgrünflächen dargestellt. Zufahrten zu den angrenzenden bereits bebauten Grundstücken im Süden und Westen werden nicht zugelassen, da diese Grundstücke bereits anderweitig erschlossen sind.

Auch soll eine zusätzliche Grundstückszufahrt bei dem neuen Baugrundstück Nr. 01 auf die Ortinstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden, die Erschließung dieses Grundstücks ist über die neue Erschließungsstraße gewährleistet.

Der straßenbegleitende Grünstreifen am westlichen und östlichen Rand hat eine Mindestbreite von 80 cm und kann so im Winter auch zur Unterbringung von Schneerudern genutzt werden, ebenso wie die dargestellten Verkehrsgrünflächen im Umfeld der Wendeanlage und der für die Anlage von Stellplätzen freigehaltene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

7.3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Für die Abwasserbeseitigung ist ein Trennsystem vorgesehen, das in Richtung Ortinstraße an die bestehenden Einrichtungen angeschlossen wird. Hier ist derzeit nur ein Mischwasserkanal vorhanden, dieser muss jedoch mittelfristig erneuert und mit einem Regenwasserkanal ergänzt werden, so dass die Anschlüsse aus der Neubebauung zumindest bereits vorbereitet sind.

Dementsprechend ist das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten.

Zur Vermeidung von Abfluss-Spitzen insbesondere bei Starkregenereignissen wird außerdem der Einbau von Rückhalte-Zisternen vorgeschrieben.

Weiterhin wird die Entwässerung der neuen Straße so ausgerichtet, dass eine Gefährdung der Nachbargrundstücke bei Starkregenereignissen möglichst ausgeschlossen werden kann.

Dabei darf gemäß den Vorgaben des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz wild abfließendes Niederschlagwasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Oberflächenwasserbeseitigung ist auf Ebene der Erschließungsplanung zu erbringen. Maßnahmen zum Schutz des Baugebietes und zum Schutz der Unterlieger bei Starkregen und Sturzfluten aus dem Außenbereich sind auf Ebene der Erschließungsplanung darzustellen und zu erläutern.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und der Einbindung in das unmittelbare Umfeld, das von Wohnbebauung geprägt ist, wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, da sie auf Grund ihrer Nutzungszeiten zu größeren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können und deshalb die Verträglichkeit jeweils im Einzelfall geprüft werden muss.

Nicht zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie dem Nutzungszweck des Gebietes widersprechen, zu Konflikten mit der Wohnruhe führen oder entsprechend flächenintensive Nutzungen darstellen, die an diesem Standort nicht gewünscht sind.

8.2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Durch die großzügigen Baufenster ist eine optimale und flexible Nutzung der Grundstücke gewährleistet, es werden jedoch, aus Gründen der Verkehrssicherheit, Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gehalten und zur Gewährleistung eines abwechslungsreichen Ortsbildes gewisse Versprünge im Verlauf der Baugrenzen festgelegt.

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

8.3. Zulässige Grundflächen

Angestrebt wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung mit entsprechenden Grünflächenanteilen.

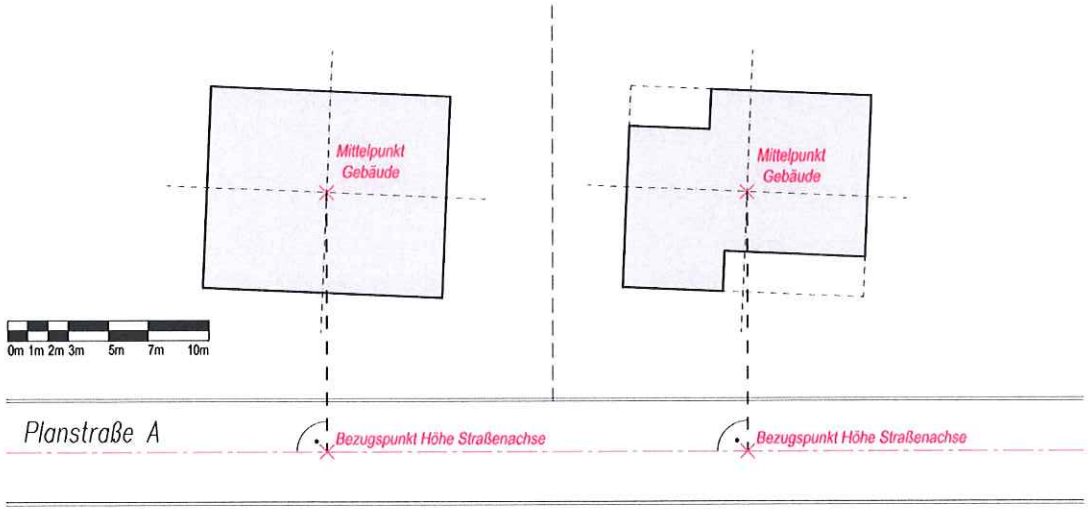
8.4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

8.4.1 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH max) und der maximalen Firsthöhe (FH max) begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Die Firsthöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Die Höhenlage der EFH bezieht sich dabei auf die Höhenlage der Achse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Endausbau, an der der Hauptzugang zum Gebäude liegt, rechtwinklig zum Flächenschwerpunkt des Gebäudes. Die Straßenhöhen sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen.



Mit diesen Höhenfestsetzungen ist ausreichend Spielraum für die Ausbildung von Kniestöcken gegeben und eine Einbindung in die topographische Situation möglich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m entspricht den Werten der Nachbargebäude, durch die gewählten Abstände der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücke in Verbindung mit den festgesetzten Satteldächern kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Verschattung weitestgehend vermieden werden.

8.4.2 Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. In Verbindung mit der entsprechenden maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird eine flächensparende Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

8.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude ist durch Eintragung der Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie ist so gewählt, dass eine optimale Nutzung von solaren Energien möglich ist und dennoch eine gewisse Ausrichtung an der Erschließungsstraße im Sinne eines ortsbildüblichen Erscheinungsbildes gegeben ist.

8.6. Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche dargestellt und soll als gemischte Verkehrsfläche gestaltet werden, wobei die Einteilung der Flächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Auch die Anordnung der Stellplätze in den festgesetzten Parkplatzflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der dargestellte Gehweg sichert die fußläufige Verbindung des neuen Baugebietes zur Lehenstraße.

Da angrenzende Grundstücke über andere öffentliche Verkehrsflächen bereits erschlossen sind, wird am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs zwischen Erschließungsstraße und Bestandsbebauung bzw. zwischen den Verkehrsgrünflächen und der Bestandsbebauung ein Zufahrtsverbot eingetragen.

Auch soll eine zusätzliche Grundstückszufahrt bei dem neuen Baugrundstück Nr. 01 auf die Ortinstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden, die Erschließung dieses Grundstücks ist über die neue Erschließungsstraße gewährleistet.

8.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Um den Gebietscharakter zu wahren, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Einzelgebäude auf 2 Wohneinheiten begrenzt. Mehrfamilienhäuser sind mit dieser Beschränkung nicht zulässig.

8.8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zugelassen. Aufgrund der großzügig bemessenen Baugrenzen steht dennoch ausreichend Fläche zur Verfügung, um der festgesetzten Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken Rechnung tragen zu können.

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt. Es wird lediglich festgesetzt:

- daß je Baugrundstück nur ein Nebengebäude zulässig ist, wobei dies nur innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht wird,
- und dass auch Nebenanlagen und Einrichtungen zuläsig sind, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Versorgungsunternehmen ausreichend Aufstellungsmöglichkeiten zu bieten.

8.9. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8.10. Flächen und Festsetzungen für die Abwasserbeseitigung

Um eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung getroffen. Insbesondere werden Schmutzwasser und unbelastetes Oberflächenwasser getrennt abgeleitet. Zudem muss je Baugrundstück eine Zisterne mit Drosselabfluss errichtet werden mit Anschluss an den Regenwasserkanal.

8.11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

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

So ist ein Hausbaum je Baugrundstück zu pflanzen und zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum auf öffentlicher Grünfläche, um eine innerörtliche Durchgrünung zu erreichen. Bezüglich geeigneter Baumarten ist eine Pflanzenliste als Orientierungshilfe beigefügt. Der Standort dieses Baumes kann auf dem Baugrundstück frei gewählt werden.

Weiterhin sollen die erforderlichen Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeiten bzw. außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden.

Als Ersatz für entfallende Nistkästen und Habitatbäume sind außerdem zusätzliche Festsetzungen getroffen.

Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenflächen oder als Pflanzflächen herzustellen.

9. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

9.1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Umgebungsbebauung ist wie der gesamte Ortskern von Erdmannsweiler von Satteldächern mit relativ steiler Dachneigung geprägt. Dementsprechend werden auch für die innerörtliche Neubebauung nur Satteldächer, Walmdächer und Versetzte Pultdächer (bzw. versetzte Satteldächer) zugelassen. Gleiches gilt für die zulässigen Materialien und Farben für die Dacheindeckung, die sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung bzw. am Charakter des Ortskerns orientieren, wobei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern.

In Verbindung mit den Höhenfestsetzungen für Traufe und First ist dennoch eine zeitgemäße und moderne Architektur möglich.

Damit Dächer durch Aufbauten, Fenster und Einschnitte nicht übermäßig erweitert oder verändert werden, werden diesbezüglich Einschränkungen festgelegt.

9.2. Fassadengestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden glänzende und lichtreflektierende Materialien außer Glas nur zugelassen, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

9.3. Anforderungen an Werbeanlagen

Entsprechend dem Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden und sind zum Schutz des Ortsbildes auf 0,5 m² Größe je Baugrundstück begrenzt. Sie dürfen nur ohne Beleuchtung im Bereich des Erdgeschosses an der Fassade angebracht werden und müssen zur Erschließungsstraße ausgerichtet sein.

9.4. Gestaltung der unbebauten Flächen

9.4.1 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen. Außerdem ist mit den Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der Wendeanlagen für den Winterdienst und zur Berücksichtigung des Fahrzeugüberhangs, ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Werden Drahtzäune verwendet, sind diese aus Gründen des Ortsbildes zur Verkehrsfläche hin zu begrünen.

9.4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und eine Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, die dem ländlichen Gebietscharakter entspricht, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, außerdem ist ein Hausbaum je Grundstück anzupflanzen.

9.4.3 Müllstandplätze

Aus ortbildgestalterischen Gründen sind Abfallbehälter, die separat von Hauptgebäuden aufgestellt bleiben sollen, in einem geschlossenen Behältnis unterzubringen oder müssen gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Solche Anlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.5. Außenantennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Zum Schutz des Ortsbildes werden Festsetzungen zur zulässigen Anzahl und zur Farbgebung der Parabolantennen und sonstigen Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

9.6. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Wie heutzutage üblich sowie zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zum Schutz dieser Versorgungsanlagen sind sämtliche Leitungen unterirdisch zu verlegen.

9.7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Um parkende Fahrzeuge im beengten öffentlichen Raum zu vermeiden und um den Winterdienst nicht zu beeinträchtigen, ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen notwendig. Deshalb sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Diese Stellplätze dürfen nicht im Stauraum von Garagen und Carports oder im Bereich von Stellplatzzufahrten liegen.

In Verbindung mit den zusätzlich vorgesehenen 8 PKW-Stellplätzen am Ende der Wendeanlage werden ausreichend Parkmöglichkeiten angeboten, zumal in der Nähe keine anderen (z.B. öffentlichen oder gewerblichen) Nutzungen vorhanden sind, für die ein zusätzlicher offensichtlicher Stellplatzbedarf besteht.

10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

10.1. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB 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.

Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Schutzgut und Wirkfaktoren	**Bestand**	**zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**	**Erheblichkeit**
Fläche	Gesamtgröße 4.567 m² davon: - Allgemeines Wohngebiet 3.297 m² - Verkehrsfläche (Straße) 728 m² - Verkehrsfläche (Parkplatz, Gehweg) 290 m² - Verkehrsgrün 252 m²	Künftige Versiegelung ca. 51% durch Bebauung (GRZ 0,4 = 1.319 m²) und verkehrliche Erschließung (1.018 m²).	unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB
biologische Vielfalt *- Biotope*	Das Gebiet bildet eine innerörtliche Freifläche die von Straßen und Bebauung umgeben ist und bereits teilweise von Altgebäuden und Zugangswegen, Gärten und Lagerflächen eingenommen wird. In Bezug auf die biologische Vielfalt, den Struktur- und Nischenreichtum ist das Plangebiet mäßig ausgeprägt mit potentiellen Eignungen für Arten des besiedelten Bereichs. Bezüglich der Biotopausstattung wird die max. 30 m breite Freifläche zwischen der umgebenden Bebauung vorherrschend von grasreichen und blütenarmen Fettwiesen mit ca. 21 Obstbäumen und einer Kastanie geprägt. Die Wiese geht dabei in den Randflächen teils in nicht abgegrenzte Hausgärten über; teilweise befinden sich in der Wiese auch Zierpflanzen (z.B. Osterglocken). Bei den Obstbäumen handelt es sich zum überwiegenden Teil um jüngere, teils auch ältere Halb- und Niederstämme. Ältere hochstämmige Obstbäume sind in der Unterzahl.	Umwandlung einer kleinen und schmalen innerörtlichen Streuobstwiese mit Bestandsbebauung in ein durchgrüntes Wohngebiet. Dadurch kommt es zu Gebäudeabbrüchen und dem Verlust von Obstbäumen und Wiesenflächen. Besonders hochwertige oder nicht ersetzbare Biotope und Lebensräume gehen dadurch nicht verloren bzw. werden durch geeignete Maßnahmen (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) innerhalb des Plangebiets kompensiert oder vermieden.	wenig erheblich
biologische Vielfalt *- Biotopverbund*	Das von Straßen und bestehender Bebauung umgebene Plangebiet tangiert keine Flächen des „Fachplans landesweiter Biotopverbund". Weiter nordöstlich des Plangebiets befindet sich an der Ackerstraße eine Kernfläche für den Biotopverbund mittlerer Standorte (Gärten, Wiese, Streuobst, Lagerflächen).	Es entstehen keine erhebliche Beeinträchtigungen oder Auswirkungen	keine Auswirkungen
biologische Vielfalt *- Artenschutz*	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigefügt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche im Winterhalbjahr, Erhalt und Neuanlage Nistkästen, Baumpflanzungen) kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	In der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ohne Angaben zu den Böden dargestellt und kann damit bodenkundlich als weitgehend anthropogen überprägte Fläche im Siedlungsinnenbereich eingestuft werden. Die auf den Freiflächen ggf. noch vorhandenen unveränderten naturnahen Böden dürften den im Umfeld von Erdmannsweiler auftretenden meist podsoligen und oft pseudovergleyten Braunerden aus sandsteinreicher Fließerden des Oberen Buntsandsteins entsprechen, die in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren bis geringen Wertigkeit (1,83) sind. Neben den im Gebiet auftretenden anthropogen überprägten Böden (u.a. Gebäuderänder, Wege, etc.) werden auch rund 339 m² von bereits bestehender Bebauung eingenommen.	Verlust von gering- bis mittelwertigen Böden im Siedlungsinnenbereich durch Neuüberbauung und Versiegelung in einem Umfang von rund 0,2 ha (abzüglich Bestandsbebauung). Im Bereich der durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchten Flächen wird der Oberboden vor Baubeginn abgetragen, gesichert und anschließend zur Verbesserung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wieder aufgebracht.	wenig erheblich
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen	nicht erheblich
Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quellfassungen oder sonstige nutzbare Grundwasservorkommen sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umgebungsbereich ebenfalls nicht betroffen. Hydrogeologisch stehen im Untergrund des Plangebiets die Schichten des Oberen Buntsandsteins an, die gemäß den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (LfU 2005) einen Grundwassergeringleiter von geringer Bedeutung bilden. Die Wasserdurchlässigkeit der im Gebiet noch anstehenden naturnahen Böden und damit die Grundwasserneubildung ist mittel bis hoch.	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Neubebauung und Versiegelung in einem Umfang von rund 0,2 ha (abzüglich Bestandsbebauung). Bedeutende oder nutzbare Grundwasservorkommen sind davon nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in angrenzenden Flächen versickern. Erhebliche betriebsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet mit Grün- und Freiflächenanteilen) nicht zu erwarten.	wenig erheblich
Klima und Luft	Das Plangebiet bildet ein kleine und schmale innerörtliche teils bereits bebaute Fläche, die von bestehender Bebauung und Straßen umgeben ist. Aufgrund ihrer geringen Größe und vollständigen von Bebauung umgebenen Lage ist das Gebiet für die lokalklimatischen Verhältnisse und das Siedlungsklima von untergeordneter Bedeutung. Lufthygienisch ist das Gebiet aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum als gering bis mäßig belastet einzustufen.	Aufgrund der geplanten Nutzungen mit einer in Grünflächen mit Baumpflanzungen eingebetteter lockeren Einzelhausbebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut insbesondere durch Emission oder Flächenaufheizungen nicht zu erwarten.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild/ Ortsbild	Das Plangebiet bildet eine kleine innerörtliche Freifläche (insofern ist das Landschaftsbild nicht betroffen) mit einer Streuobstwiese und Bestandsbebauung, die von einer nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung umgrenzt werden. Von den angrenzenden Straßen und Flächen aus ist das Gebiet deshalb kaum einsehbar und sichtbar. In Bezug auf das Ortschaftsbild tritt das Gebiet deswegen nur wenig prägend in Erscheinung.	Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Lage in Siedlungsinnenbereich sowie unter Berücksichtigung der geplanten Baumpflanzungen gliedert sich die geplante Bebauung in den Ortschaftskörper gut ein, ohne dass sie in Bezug auf das Ortschaftsbild visuell besonders nachhaltig verändernd in Erscheinung tritt.	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.		keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem 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 nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.		keine Auswirkungen
Mensch	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. 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 sind nicht zu erwarten.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr, sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		wenig erheblich
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)	Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als durchgrüntes Wohngebiet ergibt sich keine Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen, für die entsprechender Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen

11. Sonstige Hinweise

Für das Plangebiet wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt ist. Darin sind weitergehende Aussagen zu den bodenmechanischen Eigenschaften der betroffenen Böden sowie zur Gründung und Bauwerksabdichtung enthalten.

Weiterhin liegt eine abfallrechtliche Stellungnahme zum vorkommenden Bodenmaterial im Baugebiet vor. Nach den durchgeführten Untersuchungen ist das anfallende Bodenmaterial aufgrund des erhöhten natürlichen Arsengehaltes in die Einbaukonfiguration Z1 (Z1.1) einzustufen. Das Bodenmaterial ist unter Berücksichtigung des geltenden Abfallrechtes einer geordneten und schadlosen Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Auch diese Unterlagen sind dem Bebauungsplan beigefügt.

12. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	3.297 m²		
davon Allgemeines Wohngebiet	*GRZ 0,4*	1.319 m²	28,9%
davon Private Grünfläche		1.978 m²	43,3%
Verkehrsfläche (Straße)		728 m²	15,9%
Verkehrsfläche (Parkplatz)		255 m²	5,6%
Verkehrsfläche (Gehweg)		35 m²	0,8%
Verkehrsgrün		252 m²	5,5%
Geltungsbereich gesamt:		**4.567 m²**	**100,0%**

13. Planverwirklichung und Bodenordnung

Das überplante Grundstück befindet sich in Privateigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

14. Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren werden vom Grundstückseigentümer getragen.

15. Zugehörige Planfassungen

Abgrenzungsplan	M 1 : 2.000
Lageplan zum Bebauungsplan	M 1 : 500 i.O.

16. Beifügungen zum Bebauungsplan

Abfallrechtliche Stellungnahme (Boden) zum Baugebiet (clayton Umwelt-Consult-GmbH) vom 16.04.2018

Geotechnischer Bericht zum Baugebiet (clayton Umwelt-Consult-GmbH) vom 27.04.2018

Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Aufgestellt:
Sulz a. N., den 10.10.2018

Zuletzt geändert:
Sulz a. N., den 27.02.2019

OHNMACHT INGENIEURE
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

.....
Bernd Ohnmacht

Anerkannt und ausgefertigt:

Königsfeld, den 26. April 2019

.....
Fritz Link, Bürgermeister