

Bebauungsplan 04-187 „Herrschaftsäcker“ Jungnau

Textteil 24.02.2017

- I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- III. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
- IV. Hinweise



Lageplan Bebauungskonzept 04-187

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 04-187 „Herrschaftsäcker“ Jungnau

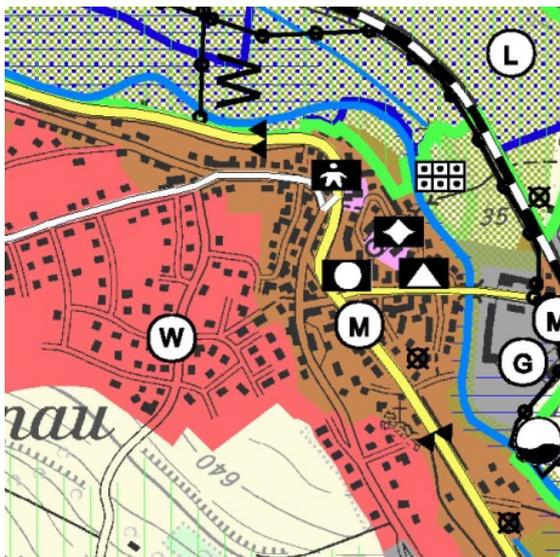
1. Grund für die Aufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Herrschaftsäcker“ wird auf den Bedarf an Eigenheimneubau reagiert, der sich im vergangenen Jahr abzeichnete und durch 5 konkrete Anfragen Bauwilliger in der Sitzung des Ortschaftsrates vom 11.04.2016 zum Ausdruck kam. Der Aspekt, dass es junge Bauinteressierte aus dem Ort gibt, wird bei der allgemeinen demographischen Entwicklung begrüßt. Die neuen Bauplätze sind erforderlich, da die in Jungnau noch offenen Grundstücke fast vollständig in Privatbesitz sind und somit neuen Interessenten nicht zur Verfügung stehen. Die zwei im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen „Kronen“ und „Beim Käppele“ liegen jeweils in Ortsrandlage, so dass der landespolitischen Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechend dem Gebiet „Herrschaftsäcker“ zur Aufstellung eines Bebauungsplans jetzt Vorrang gewährt wird.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung und bildet einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes.

2. Lage und Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herrschaftsäcker“ schließt mit rund 0,65 ha westlich an den Kern des Ortsteils Jungnau an. Das heute landwirtschaftlich genutzte Gelände steigt von Nordost nach Südwest um 7 m an. Im Norden und Osten grenzt es an ein dorftypisches Mischgebiet, im Süden und Westen an Wohngebiet, wobei ein Teil des von der Straße „Zum Kreuzbühl“ erschlossenen Flurstücks noch unbebaut ist. Der genaue Geltungsbereich ist im Plan „04-187“ (24.02.2017) zeichnerisch festgelegt.



Ausschnitt FNP GVV Sigmaringen, 2005

3. Geltendes Recht und Verfahren

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Sigmaringen ist die Fläche im südwestlichen Teil als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und am nordöstlichen Rand als Mischgebiet (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die Ableitung der geplanten Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vom Inhalt des FNP ist gegeben: Dem Übergang zur Mischnutzung des Dorfkerns wird entsprochen, da neben dem Schwerpunkt Wohnen auch nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im WA zulässig sein werden. Da außerdem die Darstellung der zwei Nutzungsarten des FNP, die im Plangebiet aneinandergrenzen, nicht parzellenscharf ist, wird hier die Darstellung als Wohnbaufläche als maßgeblich herangezogen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die notwendigen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt und werden im Folgenden dokumentiert:

3.1. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Änderung des Bebauungsplans knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da sie auf die Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Siedlungsbereichs zielt – es werden Flächen für Wohnraum ohne weiteren „Landschaftsverbrauch“ des Außenbereichs erschlossen.

3.2. Die zulässige Grundfläche liegt bei einer GRZ von 0,3 (maximal 0,45 unter Einbeziehung anderer befestigter Flächen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen) mit rund 0,25 ha unter zwei Hektar und damit innerhalb der zulässigen Höchstgrenze (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

3.3. Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für Vorhaben, die keine Prüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erfordern (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

3.4. Die Prüfung artenschutzfachlicher Dokumente sowie eine Relevanzbegehung im Rahmen der artenschutzfachlichen Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ergaben, dass aufgrund dieser Bebauungsplanänderung eine einzige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) darin besteht, dass die zwei abgängigen Zwetschgenbäume für die geplante Erschließungsstraße (Flurstück Nr. 29/1) entfernt werden, was für Baumhöhlen- und Nischenbrüter einen Lebensraumverlust (Niststätten) bedeutet. Eine Vermeidung ist nicht möglich, nachdem Erschließungsalternativen im Vorfeld geprüft und ausgeschlossen sind. Vertiefende Untersuchungen werden hierzu nicht für notwendig erachtet, da mit dem Aufhängen von einigen Nistkästen für höhlenbrütende Vögel eine funktionserhaltende Maßnahme als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen wird.

Somit vereinfacht sich das Verfahren folgendermaßen:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung entfällt. Dennoch fand bereits eine informelle Vorstellung der Planung in der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates am 11.04.2016 statt,
- Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt bei neu festgesetzten Grundflächen unter zwei Hektar
- auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), wird verzichtet,
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- kein Monitoring gemäß § 4c BauGB.

4. Planungskonzept

Die Bebauung aus voraussichtlich 8 Einfamilienhäusern - es werden auch kompaktere Bauweisen wie Doppel-/Ketten-/Reihenhaus zulässig - wird mit der Absicht planerischer Zurückhaltung mit nur wenigen Kriterien für eine städtebaulich geordnete Entwicklung beschrieben und die Festsetzungen gelten über den gesamten Geltungsbereich des Plans einheitlich. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Art und Maß der Bebauung am Bestand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert.

5. Verkehrserschließung

Nach Studien mit Varianten zur verkehrlichen Erschließung unter Einbeziehung benachbarter Straßen hat sich die Anbindung mit einer Stichstraße von Norden über die Alte Landstraße als geeignetste Lösung herausgestellt. So kann die Straße ohne zu steile Neigung ins Gelände führen, die Sackgasse hat mit 5,5 m Breite ohne separaten Gehweg den Charakter einer ruhigen Wohn- und Spielstraße und die Erschließungsfläche hat im Verhältnis zu den bebaubaren Grundstücksflächen einen geringen Anteil. Das Ende der neuen Stichstraße bildet ein Wendepplatz, von dem ein Fußweg südöstlich zur Straße Im Winkel führt und eine Verbindung zur vorhandenen Treppe Richtung Ortsmitte herstellt.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie Abwasser ist nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gesichert.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich ist fast vollständig in städtischem Eigentum. Zur Anbindung an die Alte Landstraße sind für erforderliche Verkehrsradien geringe Flächen (bis zu je 10m²) der Eckgrundstücke zu beanspruchen. Um den Fußweg bis zur Straße Im Winkel zu realisieren, wird Grunderwerb von rund 30m² erforderlich.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplan wird eine seit langem angefragte innerörtliche Fläche erschlossen und somit das Siedlungswachstum nach außen eingeschränkt. Die mit der Bebauung und Erschließung verbundene Bodenversiegelung wird auf einem möglichst geringen Maß gehalten. Mit der Anlage von Hausgärten wird die Biotopvielfalt gegenüber der gegenwärtig intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erhöht, ohne einer naturschutzfachlichen Bilanzierung nachkommen zu müssen.

Die Alte Landstraße nimmt als Sammelstraße den Verkehr des Baugebiets auf.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 04-187 „Herrschaftsäcker“ Jungnau, Gemarkung Sigmaringen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

s. Planeinschrieb

Allgemeines Wohngebiet – WA gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3. bis 5. BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, also auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

2.1 Die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)

s. Planeinschrieb

2.2 Die Geschosflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO)

s. Planeinschrieb

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse – Z (§ 20 BauNVO i.V.m. §2 Abs. 6 LBO)

s. Planeinschrieb.

2.4 Die Gebäudehöhe – GH

(§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1. LBO)

s. Planeinschrieb

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Überschreitungen der GH können für die Aufständerung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Flachdächern ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB bis max. +1,00 m Höhe zugelassen werden.

Die EFH ist im Plan für jedes Hauptgebäude als Höchstwert in Meter ü.NN festgesetzt. Von der EFH können aufgrund der konkreten Lage des Gebäudes im Gelände und einer daraus resultierenden zweckwidrigen Höhenlage Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB bis zu +0,5 m zugelassen werden. Der Nachweis über die Höhenlage ist gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO darzustellen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise

s. Planeinschrieb

Die offene Bauweise lässt den Spielraum neben den klassischen Einzelhäusern auch in Abstimmung unter Nachbargrundstücken Doppelhäuser oder Hausgruppen zuzulassen. Um auch den Typ des Kettenhauses zu ermöglichen, wird diese als abweichende Bauweise zugelassen, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

s. Planeintrag

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen

s. Planeintrag

Die einheitlich orthogonal ausgerichtete Stellung aller Gebäude dient dem städtebaulichen Zusammenhalt der geplanten Bebauung bei ansonsten zurückhaltenden Vorgaben.

4. **Sichtflächen - freizuhalten von Sichthindernissen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, entsprechend RASSt 2006 6.3.9.3 Anfahrtsicht)

s. Planeintrag

Die Sichtfelder müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie die Sicht nicht verdecken.

5. **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als funktionserhaltende Maßnahme zum Ersatz von Lebensraumverlust für Baumhöhlen- und Nischenbrüter ist auf jedem Grundstück ein Nistkasten für höhlenbrütende Vögel an Gehölzen oder geeigneten baulichen Anlagen in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen.

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan 04-187 „Herrschaftsäcker“ Jungnau, Gemarkung Sigmaringen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrschaftsäcker“ 04-187, Gemarkung Jungnau, in der Fassung vom 24.02.2017.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude sind zulässig entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
2. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser/Kettenhäuser) sind mit gleicher Dachform, gleicher Dachneigung und einer einheitlichen Dachdeckung auszuführen oder so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken. Dieser Gestaltungsgrundsatz gilt ebenso für ihre Fassaden. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und § 11 Abs. 2 LBO)
3. Stützmauern zur Geländemodellierung und Absicherung der Höhenunterschiede sind an den Grundstücksgrenzen sowie im bis zu 2,0 m breiten Grenzbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. (§ 10 i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO)
4. Straßenseitige Einfriedungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

§ 4 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO in Kraft.

IV. Hinweise

1. Bodenschutz

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).

Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, 4 BodSchG).

Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Den Standards der DIN 19731 zur Verwertung von Bodenmaterial ist zu folgen.

2. Niederschlagswasser

Die Böden des Gebietes stellen gemäß Geotechnischem Bericht (Baugrund Süd, Bad Wurzach, 20.12.2016) bezüglich ihrer bodenmechanischen Eigenschaften gemäß DIN 18130 keinen zur Versickerung geeigneten Baugrund dar und sind daher entsprechend DWA-A 138 (2005) nicht zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser geeignet.

Es wird angeregt, Flachdächer (Garagen) sowie flach geneigte Dächer mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen, befestigte Flächen wasserdurchlässig anzulegen und Regenwasser für die Nutzung in Zisternen zu speichern, um den Oberflächenabfluss der Privatgrundstücke zu reduzieren.

Der Regenwasserüberlauf/-abfluss wird im Kanal über die Alte Landstraße abgeleitet.

3. Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl etc.) nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung -VawS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

4. Grundwasser

Falls bei Bauarbeiten im Plangebiet Grundwasser angetroffen wird, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu informieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass einer dauerhaften Grundwasserabsenkung nicht zugestimmt werden kann.

5. Geotechnik

Zum Baugebiet wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt (Baugrund Süd, Bad Wurzach, 20.12.2016). Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster vom LGRB im Internet hingewiesen (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>).

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

6. **Bauabfall**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.