



GEMEINDE ALBERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „HANGESWIESEN III, 3. ÄNDERUNG“

SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Satzung vom 24.02.2017

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	24.10.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	16.03.2015 bis 17.04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	12.03.2015
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	25.11.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	19.12.2016 bis 20.01.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	07.12.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	24.02.2017

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Albershausen, den 01.03.2017


Bürgermeister Bidlingmaier

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

04.03.2017

A) Satzung über den Bebauungsplan "Hangeswiesen III, 3. Änderung"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.02.2017 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	24.02.2017
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	24.02.2017
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	24.02.2017
Begründung	in der Fassung vom	24.02.2017

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hangeswiesen III, 3. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Albershausen, den 01.03.2017


Bürgermeister Bidlingmaier

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Hangeswiesen III, 3. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
Th max. Gh max.	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert (siehe Schemazeichnungen).</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe ist bei Satteldächern auf <u>mindestens 60 %</u> der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>(Schemazeichnung 1)</p>

	<p>(Schemazeichnung 2)</p> <p>Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Flachdachgebäuden die Hauptfassade ab der Traufhöhe talseitig (Ostseite) um mindestens 3,0 m zurückspringen (s. Schemazeichnung 2). Die max. Traufhöhe entspricht dabei der Oberkante Attika.</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.</p>
--	---

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
--	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung</p> <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von wahlweisen Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p> <p>Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Querbauten können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.</p>
--	--

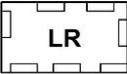
6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p> <p>Zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.</p>
--	--

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen sowie überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	--

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

	<p>Leitungsrecht Siehe Planeinschrieb</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Führung von Ver- und Versorgungsleitungen.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) mit Ausnahme von offenen Stellplätzen nicht zulässig.</p>
---	--

9. öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung des Straßenraumes.</p>
---	---

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a (BauGB))

	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u> An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, geringfügig abgewichen werden.</p> <p><u>Einzelbäume privat</u> Pro Grundstück ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste oder ein heimischer Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Pflanzliste Bäume, Mindestqualität 3 x v., STU 14 - 16 cm.</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre*</td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Berg-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Alnus glutinosa</td> <td>Schwarzerle</td> </tr> <tr> <td>Alnus incana</td> <td>Grauerle</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Hängebirke</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna*</td> <td>Eingrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Crataegus leavigata*</td> <td>Zweigrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Malus sylvestris*</td> <td>Holzapfel</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium*</td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus padus*</td> <td>Trauben-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Salix alba</td> <td>Silber-Weide</td> </tr> <tr> <td>Salix viminalis*</td> <td>Korb-Weide</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria*</td> <td>Echte Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td>Sobus aucuparia*</td> <td>Eberesche, Vogelbeere</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winter-Linde</td> </tr> </table>	Acer campestre*	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarzerle	Alnus incana	Grauerle	Betula pendula	Hängebirke	Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna*	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus leavigata*	Zweigrifflicher Weißdorn	Malus sylvestris*	Holzapfel	Prunus avium*	Vogel-Kirsche	Prunus padus*	Trauben-Kirsche	Salix alba	Silber-Weide	Salix viminalis*	Korb-Weide	Sorbus aria*	Echte Mehlbeere	Sobus aucuparia*	Eberesche, Vogelbeere	Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre*	Feld-Ahorn																																		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																		
Alnus glutinosa	Schwarzerle																																		
Alnus incana	Grauerle																																		
Betula pendula	Hängebirke																																		
Carpinus betulus	Hainbuche																																		
Crataegus monogyna*	Eingrifflicher Weißdorn																																		
Crataegus leavigata*	Zweigrifflicher Weißdorn																																		
Malus sylvestris*	Holzapfel																																		
Prunus avium*	Vogel-Kirsche																																		
Prunus padus*	Trauben-Kirsche																																		
Salix alba	Silber-Weide																																		
Salix viminalis*	Korb-Weide																																		
Sorbus aria*	Echte Mehlbeere																																		
Sobus aucuparia*	Eberesche, Vogelbeere																																		
Tilia cordata	Winter-Linde																																		

B) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hangeswiesen III, 3. Änderung“**

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.02.2017 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hangeswiesen III, 3. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Hangeswiesen III, 3. Änderung“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hangeswiesen III, 3. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.02.2017

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hangeswiesen III, 3. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Albershausen, den 01.03.2017

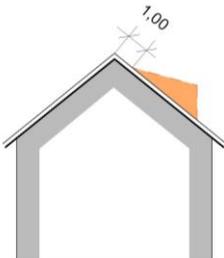
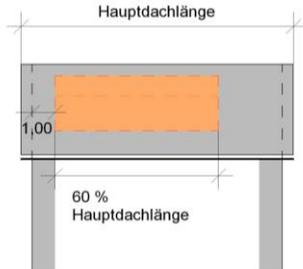

Bürgermeister Bidlingmaier

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Hangeswiesen III, 3. Änderung“ (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung</p> <p><u>Hauptgebäude</u> siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Dachdeckung und Fassaden</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u> Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p><u>Fassaden</u> Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

2. Stellplätze und Garagen

(§ 74 (2) LBO)

	Stellplatzverpflichtung Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	---

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.
--	---

4. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Entlang öffentlicher Verkehrswege ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.
--	--

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen. Je 1 m ² waagrecht projizierter Dachfläche sind mindestens 30 l Retentionsvolumen vorzusehen.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Geologie

Die anstehenden Gesteine im Gebiet neigen zu Rutschungen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften, wird von einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Abstand genommen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen 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.

B) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Innenbereich der Gemeinde Albershausen und werden derzeit überwiegend als private Gartenflächen genutzt. Die Eigentümer der Grundstücke haben sich in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung dazu bereit erklärt, einen Großteil der Grundstücke zur Verfügung zu stellen, um die innerörtliche Wohnentwicklung der Gemeinde weiter voranzutreiben.

Für das Plangebiet existiert der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Hangeswiesen III“ (rechtskräftig seit 06.03.2004). Um das Gebiet im Sinne der Nachverdichtung optimal auszunutzen und bebauen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Dabei soll die geplante Bebauung in die bestehende Bebauungsstruktur eingepasst und die Erschließung des Gesamtgebietes optimiert werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens fand hierzu ein Vergleich zwischen verschiedenen Erschließungs- und Bebauungsvarianten statt. Hintergrund war unter anderem der Umgang mit dem bewegten Gelände und die Optimierung der Erschließungsmöglichkeiten. Als Ergebnis kann der vorliegende Bebauungsplanentwurf betrachtet werden, der aus den Vorzugsvarianten weiterentwickelt wurde. Dadurch wurden viele Konfliktpunkte bereits im Vorfeld vermieden.

Der Bebauungsplan „Hangeswiesen III, 3. Änderung“ soll für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Aus diesem Grund wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Hangeswiesen III, 3. Änderung“ gefasst.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte des Gemeindegebietes und umfasst ca. 1,0 Hektar. Es wird im Osten durch die Schulstraße und im Westen durch die Bünzwanger Straße (K1417) begrenzt. Die nördliche Abgrenzung bildet die bestehende Bebauung, die südliche Grenze wird durch eine größere private Grünfläche gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

III. Übergeordnete Planungen

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Utingen – Albershausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und zum Teil als Grünfläche dargestellt. Durch den Bebauungsplan wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient somit vorwiegend einer Wohnnutzung.

Aufgrund der geringfügigen Abweichung von der dargestellten Nutzung im Flächennutzungsplan wird das Vorhaben gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Durch die Planung wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sichergestellt und mit dem bestehenden Gebietscharakter in Einklang gebracht. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei der nächsten Gesamtfortschreibung berichtigt.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hangeswiesen III“, rechtskräftig seit 06.03.2014. Dieser setzt unter Einbeziehung einer geplanten Erschließungsstraße bereits für einen Großteil des Plangebietes Baurecht fest. Um die Planung für das Gebiet zu optimieren und die städtebauliche Ordnung zu sichern, wird der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches geändert.

V. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um privat genutzte Grünflächen. Diese werden derzeit als extensive Wiesenflächen mit vereinzelt Streuobstbäumen von den Eigentümern gepflegt. Auf einigen Teilflächen sind derzeit Gemüse- und Blumengärten angelegt.

Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände, das von Westen nach Osten stark abfällt.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Im Süden beginnt östlich des Butzbaches das Vogelschutzgebiet der mittleren schwäbischen Alb.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

VI. Standort- und Planungsalternativen

Weitgehend konfliktfreie Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sind in Albershausen kaum vorhanden. Dies liegt zum einen an den besonderen topographischen Gegebenheiten, der naturräumlichen Situation aufgrund des umfangreichen Vogelschutzgebietes an den Randbereichen der Gemeinde, sowie an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft durch private Eigentümer.

Die Grundstückseigentümer der betroffenen Grundstücke haben sich dazu bereit erklärt einen Teil ihrer Wiesenflächen für die innerörtliche Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Im Vorfeld fand ein Vergleich zwischen verschiedenen Erschließungs- und Bebauungsvarianten statt. Hintergrund war unter anderem der Umgang mit dem bewegten Gelände. Als Ergebnis kann der vorliegende Bebauungsplanentwurf betrachtet werden, der aus den Vorzugsvarianten weiterentwickelt wurde. Dadurch werden viele Konfliktpunkte bereits im Vorfeld vermieden.

VII. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Umweltbelange / Artenschutz

Für Verfahren, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, besteht die Möglichkeit, nach § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Bebauungspläne dürfen nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die

zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²).

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 10.170 m² und liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Die Planung sieht die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter weitgehender Ausnutzung vorhandener Erschließung vor. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und werden im Folgenden verbal-argumentativ beschrieben.

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund „Natura 2000“ gemäß § 19 BNatSchG vorhanden.

Schutzgut Mensch

Durch Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sicherstellen, dass es durch die neue Bebauung zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung (z.B. durch Verschattung) kommt. Es ist daher insgesamt mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Eine fachgutachterliche Untersuchung des Plangebietes kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet arm an tierökologisch relevanten Habitaten ist. Durch den Mangel an geeigneten Brutmöglichkeiten ist das Artenspektrum der Vögel auf ungefährdete Kulturfolger beschränkt, die wenigen erfassten Arten der Vorwarnliste nutzen das Gebiet ausschließlich zur Nahrungsaufnahme. Ein Vorkommen sonstiger Arten, wie z.B. Zauneidechsen, Fledermäuse oder sonstige Säuger konnte aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie der intensiven Nutzung des Gebietes in Verbindung mit anthropogenen Störungen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist somit eine eher geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf. Weder ist mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen, noch mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und unversiegelt, der natürliche Boden ist daher überwiegend unverändert und lediglich in Teilen durch landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung beeinflusst.

Gemäß der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht der Untergrund aus Knollenmergel, der zu Rutschungen bei Wasserzutritt neigt. Die Bodenqualität wird als Mittel angegeben.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Erschließung und Bebauung des Gebietes gehen unversiegelte Flächen, auf denen bislang anfallendes Niederschlagswasser direkt versickern kann, verloren. Aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse sind Maßnahmen zur Verminderung der Oberflächenversiegelung im Bereich privater Erschließungsflächen nicht empfehlenswert. Aufgrund der Größe des Gebietes können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerade noch als nicht nachhaltig eingestuft werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die un bebauten Wiesenflächen dienen bislang der Kaltluftentstehung. Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes geht diese Funktion teilweise verloren. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft jedoch als nicht nachhaltig eingestuft.

Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird sowohl durch die vorhandene Bebauung als auch durch die Wiesenflächen mit vereinzeltm Streuobstbestand geprägt. Durch die Erschließung und Bebauung wandelt sich das Landschaftsbild im Planbereich nahezu vollständig, die Wiesenflächen bleiben nur südlich des Bereichs erhalten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als nachhaltig eingestuft.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Es entstehen daher keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

VIII. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit, die an das örtliche Verkehrsnetz angebunden werden. So wird der westliche Teil des Gebietes über eine 5,00 m breite Straße an den bestehenden Abschnitt der Frühlingsstraße angebunden. Der vorhandene Straßenabschnitt der Frühlingsstraße soll im Zuge der Baumaßnahme erneuert werden. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch eine 5,50 m breite Straße an die Schulstraße angebunden. Entlang der Erschließungsstraße werden zwei öffentliche Stellplätze untergebracht.

Im Süden des Plangebietes ist ein öffentlicher Fußweg vorgesehen, der langfristig die Frühlingsstraße und die Schulstraße fußläufig miteinander verbindet. Langfristig sieht die Erschließungsplanung eine Erweiterung der Erschließungsmöglichkeit in Richtung Süden vor.

Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet soll in Fortsetzung der umgebenden Bebauung ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorsehen. Dabei werden die Gebäude am bestehenden Gelände ausgerichtet und jeweils nach Süden oder Westen orientiert. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

2. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Hierbei wird das anfallende Schmutz- und Regenwasser in einen neu anzulegenden Mischwasserkanal geführt, der an das örtliche Schmutzwassersystem angeschlossen wird.

Innerhalb des Gebietes verläuft eine alte Brunnenleitung, die im Zuge der Baumaßnahme verlegt und erneuert werden muss.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz gewährleistet.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Weiterhin wird eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgelegt. Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt wird.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt, zulässig sind jedoch ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Nachverdichtung gewährleistet.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen werden an die topographischen Gegebenheiten und an die Bestandsbebauung angepasst. Durch die Festlegung einer wahlweisen Hauptgebäuderichtung wird eine harmonische Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände gesichert. Weiterhin wird somit eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur möglichen Anbringung von Solarenergieanlagen gewährleistet.

Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Offene und überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Gebäude nicht durch diese Anlagen zu dominieren.

Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

Leitungsrecht

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes werden im Bebauungsplan Leitungsrechte definiert, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Hierdurch wird die Führung und Instandhaltung der notwendigen Versorgungsleitungen gewährleistet.

Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen und den Verlust bestehender Streuobstbäume zu mindern ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am bestehenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Dachaufbauten

Die angrenzende Bebauung ist bereits vereinzelt durch Dächer mit Dachaufbauten geprägt. Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und einer homogenen Dachlandschaft, werden für den Geltungsbereich Dachaufbauten allgemein zugelassen. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 60% der Hauptdachlänge beschränkt und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss unterhalb des Hauptdachfirstes anzulegen.

Stellplatzverpflichtung

Um die öffentlichen Verkehrsflächen weitestgehend von Parkierung frei zu halten, wird die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Grundstück auf 1,5 erhöht.

Einfriedigungen

Es werden textliche Festsetzungen zu Grundstückseinfriedigungen getroffen, die sich am Bestand orientieren und einen gestalterischen Rahmen schaffen, der individuell ausreichend Spielraum ermöglicht.

Zisternen

Zur Rückhaltung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswassers ist für jedes Gebäude eine Zisterne herzustellen. Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz wird zudem der Betrieb der Abwasserkanäle verbessert.

IX. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,0 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	10.146 m²	100,0 %
Verkehrsflächen	1.880 m ²	18,5 %
Fußweg	164 m ²	1,6 %
Grünflächen	444 m ²	4,4 %
Flächen für Versorgungsanlagen	27 m ²	0,3 %
Wohnbauflächen	7.631 m²	75,2 %

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18