

Gemeinde Grosselfingen



BEBAUUNGSPLAN
“UNTER LAUEN II”
Gemäß § 13b BauGB

Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangslage

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Grosselfingen verstärkt das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt und die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich zurückgestellt. Durch die Verknappung des Baulandangebotes wurden Flächen in § 34 – Gebieten aktiviert. Mittlerweile ist hier eine Stagnation eingetreten, die eine Abwanderung, insbesondere der in der Familiengründungsphase befindlichen Bevölkerungsgruppe, bewirkt. Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland, und einem weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs, ergibt sich daher die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Für die bauliche Weiterentwicklung des Ortes und zur Entwicklung eines Ortsrandes ist das Gebiet „Unter Lauen II“ geeignet.

1.2 Regionalplanung

Nach den Zielen des Regionalplans Neckar-Alb 2013 liegt Grosselfingen im ländlichen Raum im engeren Sinne, direkt neben der Landesentwicklungsachse Reutlingen / Tübingen - Hechingen – Balingen – Albstadt – (Sigmaringen / Rottweil) . Grosselfingen gehört den Verflechtungsbereichen des Mittelzentrums Hechingen und des Kleinzentrums Bisingen an.

2. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet „Unter Lauen II“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche (W3) dargestellt. Zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und dem Plangebiet, stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Der Bebauungsplan sieht vor, einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zu entwickeln. Zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und dem Baugebiet wird eine öffentliche Grünfläche entwickelt.



3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das zu erschließende Baugebiet umfasst 3,05 ha, liegt am nördlichen Ortsrand von Grosselfingen und grenzt im Westen und Süden an die vorhandene Wohnbebauung an.

Die Fläche des Planbereiches wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt begrenzt:

- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung am Baumgartenweg sowie einen innerörtlichen Grünzug
- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung an den Straßen Unter Lauen, Tulpenweg sowie der Wohnbebauung am Fliederweg mit landwirtschaftlichen Flächen.

3.2 Topographie

Das Planungsgebiet weist eine leichte Hangneigung nach Süden, Osten und Westen auf.

3.3 Derzeitige Nutzung

Der Planungsbereich wird zurzeit als Grünland genutzt. Im Westen ist ein Bachlauf (Talbach) vorhanden.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Charakteristik des Ortsbildes

Um die historische Bebauung in Grosselfingen haben sich Neubaugebiete entwickelt. Diese Neubaugebiete weisen eigenständige, klare geometrische Strukturen auf. Die Dachlandschaft der angrenzenden Siedlungsfläche ist durch vielfältige Dachformen, die Gebäudestruktur weitgehend durch freistehende Einzelbaukörper geprägt.

4.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept rundet die bestehende Bebauung ab und stellt durch eine landschaftstypische Bepflanzung der Randzonen eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft her und bildet damit einen endgültigen Ortsrand Richtung Norden aus. Das Bebauungskonzept sieht eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca.

500 – 750 m². Im Gebiet sind 31 Baugrundstücke geplant. Es besteht ein günstiges Verhältnis zwischen Grundstücksbreite und Grundstückstiefe.

4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung ist über eine Anbindung an die Straße Unter Lauen und eine Anbindung an den Baumgartenweg vorgesehen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen im Westen ist über eine Verbindungsstraße gesichert. Im Süden des Gebietes, zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung, befindet sich ein Grasweg, der zur Bewirtschaftung und als Fußweg erhalten bleibt. Im Westen der Gebietsentwicklung ist eine Fußwegverbindung in der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Der im nördlichen Randbereich des Baugebietes vorhandene Grasweg bleibt als Fußwegverbindung in den Außenbereich Richtung Norden erhalten.

4.4 Freiflächenkonzept

Aufgrund der gebietstypischen Freiraumstruktur wird auf eine landschaftsgerechte Einbindung besonderen Wert gelegt. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind im Norden und Osten des Baugebietes Pflanzungen von Obstbäumen auf privater Fläche vorgesehen.

Um die abfließende Kalt- und Frischluft in den Siedlungsbereich Richtung Süden nicht zu behindern wird östlich entlang des Bachlaufs eine Grünfläche entwickelt, diese wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Der Talbach wird naturnah ausgebaut und es erfolgt eine naturraumtypische Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, unter Berücksichtigung der Belange des Kalt- und Frischluft-Abflusses. Ergänzend ist auf privater Fläche für alle Baugrundstücke eine Mindestdichte an Baumpflanzungen vorgesehen. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass prägende Landschaftselemente und damit die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, auch mit der Entwicklung des Baugebietes „Unter Lauen II“ langfristig erhalten bleiben.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie nicht zur geplanten Nutzung passen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt insgesamt gewahrt. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle Flächen vorhanden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Die Gebäudehöhen werden durch die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe für jedes Baufenster bestimmt. Bei der Festlegung der Trauf- und Firsthöhen wird der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge sowie die Abrundung der bestehenden Bebauung zugrunde gelegt.

5.3 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise vorgesehen. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge dieser Hausformen wird auf 30,00 m begrenzt, um eine optische Verzahnung mit dem bestehenden Siedlungsgefüge und der Landschaft zu erreichen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass regionstypische Bauformen entstehen.

6. Erschließungseinrichtungen

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen. Das Erschließungskonzept sieht eine Verlängerung der Straße Unter Lauen und des Baumgartenwegs sowie eine neue Erschließungsstraße als Verbindung vor. Die Breite der Erschließungsstraßen ist mit 8,00 m festgesetzt. Der Straßenquerschnitt lässt einen Straßenausbau mit Gehweg zu. Parken ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

6.2 Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche, zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert. Diese erfolgt über den Ausbau der bereits bestehenden Wasserversorgung des angrenzenden Wohngebietes. Zwischen der Wasserleitung im Tulpenweg und der Wasserleitung im Baumgartenweg wird durch die Erschließung des Gebiets ein Ringschluss erreicht. Die Wasserleitung wird auch als Ringleitung durch das Gebiet geführt.

6.3 Abwasserbeseitigung / naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Schmutzwasserkanalisation wird im Gebiet gebündelt und verläuft über einen Bauplatz (Leitungsrecht) in Richtung Westen. Angeschlossen wird an den nahe des Talbachs verlaufenden Hauptkanal DN 800 im Süden des Plangebiets.

Auch das Regenwasser wird im Gebiet gesammelt und über den gleichen Bauplatz wie das Schmutzwasser in Richtung Westen zum Talbach geleitet. Vor einer Einleitung in den Bachlauf ist ein Retentionsbecken in der Grünfläche geplant.

7. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum privater Eigentümer. Eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 – 79 BauGB ist erforderlich.

8. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG entsprechend den gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet. Hierzu werden artenschutzrechtliche Begehungen durchgeführt. Der Fachbeitrag Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird noch erarbeitet.

9. Verfahrenswahl

Dieser Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (hier geplant: 7.782 m²) und durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Das Vorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1, Nummer 1 UVPG. Eine Vorprüfung des Einzelfalles bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfangreiche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

10. Städtebauliche Daten

Bruttobauland	30.533 m ²	100 %
Abzüglich Verkehrsflächen	4.121 m ²	13,5 %
Öffentliche Grünflächen mit Retention	6.956 m ²	22,8 %
Nettobauland	12.820 m ²	64 %
Anzahl der Grundstücke	32	
Anzahl der Wohneinheiten (2,0 WE pro Gebäude)	64	
Einwohner (E) (2,3 E/WE)	147	

Gefertigt:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Stuttgart, den 04.11.2019– Dipl.-Ing. M. Ott