

Gemeinde Grosselfingen



BEBAUUNGSPLAN
“ÖSTLICH DER EGARTSTRAÙE”
Gemäß § 13a BauGB

Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangslage

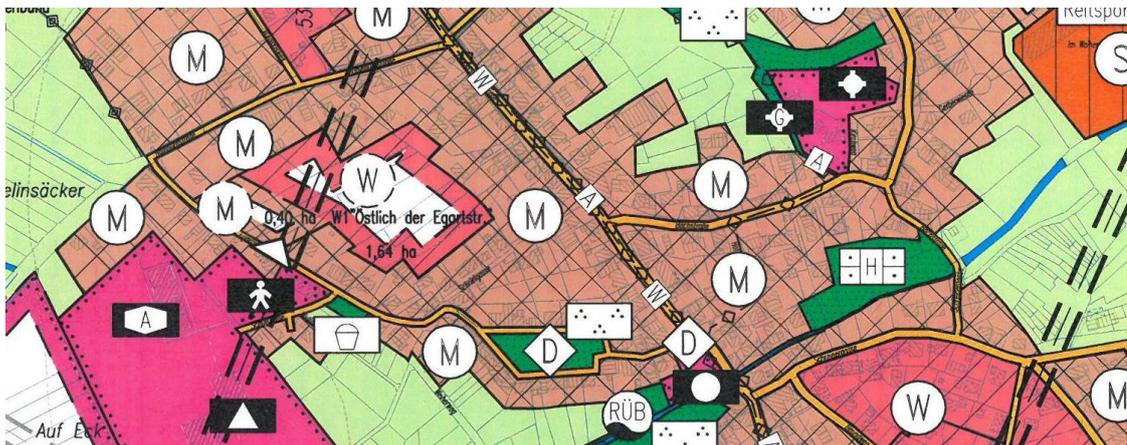
Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland, und einem weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs, ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Gemeinde Grosselfingen verfolgt verstärkt das Ziel der Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich. Für die bauliche Weiterentwicklung des Ortes ist das Gebiet „Östlich der Egartstraße“ 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 „Östlich der Egartstraße“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche (W1) bzw. eine kleine Teilfläche als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht vor, einen Großteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und Mischbaufläche zu entwickeln.



3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das zu erschließende Baugebiet umfasst 1,90 ha, liegt innerhalb der Ortslage und befindet sich direkt nördlich des historischen Ortskerns in unmittelbarer Nähe zu Schule, Kindergarten und Pflegeeinrichtung (ca. 300 m). Verwaltung

und weitere Versorgungsinfrastruktur liegen südlich in ca. 400 - 500 m Entfernung und sind fußläufig gut zu erreichen. Die Fläche des Planbereiches wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt begrenzt:

- im Osten durch bestehende Wohnbebauung an der Bruderschaftsstraße sowie unbebaute Flächen
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung der Schrietgasse
- im Norden durch bestehende Wohnbebauung an der Hainburgstraße sowie Gartenflächen
- im Westen durch die Egartstraße bzw. bestehende Wohnbebauung an der Egartstraße.

3.2 Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben und weist im Westen eine leichte Hangneigung nach Westen sowie im zentralen und südlichen Bereich nach Südosten auf.

3.3 Derzeitige Nutzung

Als Nutzung ist Grünland mit individuellem Baumbestand vorhanden.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Charakteristik des Ortsbildes

Südlich des Plangebietes befindet sich historische Bebauung, die kleinteilige Gebäudestrukturen mit zahlreichen Nebengebäuden und einheitlicher Dachform aufweist. Im Norden, Westen und Osten haben sich Neubaugebiete entwickelt. Diese Neubaugebiete weisen eigenständige, klare geometrische Strukturen auf. Die Dachlandschaft dieser angrenzenden Siedlungsflächen ist durch vielfältige Dachformen, die Gebäudestruktur weitgehend durch freistehende Einzelbaukörper geprägt.

4.2 Bauungskonzept

Das Bauungskonzept sieht eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 500 – 750 m². Im Gebiet sind 22 (+2) Baugrundstücke dargestellt (2 Grundstücke sind bereits bebaut). Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung vor, die sich bezüglich Gebäudekubatur und Dachlandschaft harmonisch in die umgebende Bebauung und den flachgeneigten Hang einfügt.

4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung ist über eine Anbindung an die Egartstraße mit einer Ringstraße vorgesehen. Im Süden der Ringstraße ist eine deutlich untergeordnete Verbindungsstraße zur Schrietgasse als Einbahnstraße vorgesehen.

4.4 Freiflächenkonzept

Aufgrund des dörflichen Charakters mit seiner gebietstypischen Freiraumstruktur wird auf eine Durchgrünung im Gebiet besonderen Wert gelegt. Im öffentlichen Raum ist die Pflanzung von 2 Straßenbäumen zur Gliederung des Kreuzungsbereiches vorgesehen. Auf privater Fläche wird für alle Baugrundstücke eine Mindestdichte an Baumpflanzungen vorgesehen. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Eigenart des Ortskerns, auch mit der Entwicklung des Baugebietes „Östlich der Egartstraße“ langfristig erhalten bleibt.

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 die bestehende 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 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 Anbindung an die Egartstraße mit einer Ringstraße vor. Der Straßenraum ist mit 8,00 m Breite eingeplant. Der Straßenquerschnitt lässt einen Straßenausbau mit Gehweg zu. Parken ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Im Süden der Ringstraße ist eine deutlich untergeordnete Verbindungsstraße zur Schrietgasse als Einbahnstraße vorgesehen (Breite 5,00 m).

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 der angrenzenden Wohngebiete. Die Wasserversorgung ist als Ringschluss geplant und verbindet die Wasserleitungen aus Egartstraße und Schrietgasse. Die Wasserleitung wird auch als Ringleitung durch das Gebiet geführt.

6.3 Abwasserbeseitigung / naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird getrennt aus dem Gebiet geleitet. Ein kleiner Teil des Gebiets wird in den Bestandskanal NW 400 in der Egartstraße eingeleitet. Der Großteil wird über die geplante Verbindungsstraße in den bestehenden Kanal in der Schrietgasse geleitet.

Das Regenwasser wird im Trennsystem aus dem Gebiet geführt. Es wird zentral aus dem Gebiet im Bereich der Schrietgasse in einem Retentionsbecken gefasst und über einen neuen Kanal in Richtung Westen geleitet. Dieser Kanal verläuft in der Schrietgasse, quert die Egartstraße und mündet im Weiherweg in den Bestandskanal DN1000, welcher in den Talbach fließt.

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

Der Bebauungsplan „Östlich der Egartstraße“ dient der Nachverdichtung von Flächen und ist damit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB aufgestellt: Die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf, liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (hier: 6.720 m²).

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 umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs entfällt (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). In diesem Bebauungsplan wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

10. Städtebauliche Daten

Bruttobauland	19.012 m ²	100 %
Abzüglich Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	3.156 m ²	17 %
Nettobauland	15.856 m ²	83 %
Anzahl der Grundstücke	24	
Anzahl der Wohneinheiten (2,0 WE pro Gebäude)	48	
Einwohner (E) (2,3 E/WE)	110	

Gefertigt:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

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