

Kreis

Reutlingen



Gemeinde Wannweil

Projekt
Nr. 75610

Bebauungsplan "Südlicher Pfaffenäcker"

B E G R Ü N D U N G

Bestandteile der Begründung sind:

- Der Umweltbericht nach § 1a BauGB in der Fassung vom 18.01.2007
- Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten vom 21. April 2007 und die Ergänzenden Untersuchungen zum Ingenieurgeologischen Erschließungsgutachten vom 30. Mai 2007

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zugrunde.

Wannweil, den

Rösch
Bürgermeisterin

Aufgestellt:

Eningen u. A., den 18.01.2007
geändert, 20.03.2007

30.05.2007

07.09.2007



pirker + pfeiffer **ingenieure**

Arbachtalstraße 19
72800 Eningen u. A.
Telefon 07121/9889-0
Fax 07121/9889-50

1. Räumlicher Geltungsbereich, Größe der Plangebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die Gustav-Werner-Straße (Flurstück 1293/2),
im Norden durch den Pfaffenäckerweg,
im Osten durch die Gottlieb-Daimler-Straße (Flurstück 1409),
im Süden durch den Feldweg (Flurstück 1466/1).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,56 ha.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

An das Plangebiet grenzen an:

- Im Norden:
Bebauungsplan "Hohenäcker 1", genehmigt am 17.10.2006,

- Im Osten:
Bebauungsplan-Änderung "Südlicher Ortsrand II", geändert 30.10.1984.

3. Vorbereitete Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Derzeitige Situation

Das geplante Bebauungsplangebiet wird heute überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Acker- und Wiesenfläche) genutzt.

Im Osten des Plangebietes befindet sich das Flurstück 1497/2 mit einem Geräteschuppen und einigen größeren Bäumen.

Die im Norden und Osten angrenzenden Wohnbauflächen sind fast vollständig bebaut. Hier findet lediglich noch eine Verdichtung statt.

Die Gemeinde Wannweil kann zum jetzigen Zeitpunkt keine gemeindeeigenen Bauplätze mit einer Größe unter 500 m² auf dem Immobilienmarkt anbieten.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Ausweisung dieses allgemeinen Wohngebietes ist es der Gemeinde wieder möglich auf Baulandnachfragen reagieren zu können.

Geplant sind kleinere Bauplätze mit einer Größe zwischen 250 und 500 m². Diese Bauplatzgrößen ermöglichen den Bau von Einzel- und Doppelhäusern.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der angrenzenden Bebauung im Norden und Osten festgesetzt. Dieses Gebiet soll vor allem dem Wohnen dienen.

Aus diesem Grund sind die folgenden Nutzungen unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die folgenden Nutzungen sind aus obigem Grund nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke, (wobei hierfür kaum Bedarf vorhanden sein dürfte).
- nicht störende Gewerbebetriebe, wie z. B. Bäcker, Konditor, Friseur, Heißmangelbetrieb, Wäscherei, Schuhmacher, Schneider, Maler ...

Der Untergrund im Baugebiet besteht vorwiegend aus feinkörnigen Hangrutschmassen und Hochterrassenlehmen von meist weicher Konsistenz.

Bereichsweise ist mit steinigen Rutschollen (aufgelöste Sandsteinbänke) zu rechnen. Unterlagert werden diese Schichten von unterschiedlich stark verwitterten Knollenmergel-Horizonten. Insbesondere der stark verwitterte Knollenmergel ist als rutschempfindlich einzustufen.

Wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse sind objektbezogene fachliche Baugrund- und Gründungsberatungen bei allen Bauvorhaben zwingend erforderlich.

Die baulichen Nutzungen sind nur zulässig, wenn die Forderungen der objektbezogenen, fachlichen Baugrund- und Gründungsberatungen bei den einzelnen Bauvorhaben eingehalten werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Im geplanten Bebauungsplangebiet soll keine hohe Verdichtung stattfinden. Aus diesem Grund wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) bei kleineren Grundstücken bis 5 a Größe auf 0,4 festgesetzt. Bei Grundstücksgrößen > 5 a beträgt die GRZ bis maximal $5 \text{ a} = 0,4$. Für die Fläche über $5 \text{ a} = 0,35$ (bisherige Festsetzung in der Regel 0,4).

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wurde mit 0,7 festgesetzt.

Als Ergänzung zur GRZ und GFZ wird die maximale Zahl der **Vollgeschosse** und die **Höhe der baulichen Anlagen** durch Maximal-Höhen für den First und die Traufen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen erlauben diese Festsetzungen in der Regel bei steileren Dachneigungen einen Teilausbau der Dachgeschosse.

Die festgesetzten Maximalwerte können gemäß den textlichen Festsetzungen geringfügig überschritten werden, soweit es sich um Anlagen zur Energieeinsparung im Sinne des § 56 LBO handelt.

Bei der Festsetzung der Traufhöhen wird wegen dem geneigten Gelände zwischen talseitiger und bergseitiger Traufhöhe unterschieden. Die talseitige Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit dem bestehenden Gelände vor der Bebauung. Für die bergseitige Traufhöhe und Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (vgl. Systemschnitte 1 + 2). Die maximalen Aufschüttungen oberhalb (bergseits) der Gebäude werden mit max. 1,00 m, unterhalb (talseits) der Gebäude mit max. 1,5 m, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau vor der Bebauung, festgelegt.

6.3 Bauweise

Im Bebauungsplangebiet ist eine massive Bebauung nicht erwünscht. Aus diesem Grund sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 22 m zulässig.

Entlang der Gottlieb-Daimler-Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der wahlweise zulässig ist:

a) Eine Bebauung für Einzelhäuser mit einseitigem nördlichen Grenzbau (Brandwand) und einer max. Gebäudelänge bis 13m je Baugrundstück.

und

b) Offene Bauweise für Einzelhäuser und einer max. Gebäudelänge bis 13m je Baugrundstück .

Weil die Gemeinde auch kleinere Grundstücke zur Verfügung stellen möchte, sollen dort Wohngebäude sowohl mit einseitigem Grenzbau als auch mit Grenzabstand entsprechend der Landesbauordnung errichtet werden können.

Um zu vermeiden, dass zu massive Gebäude im Bebauungsplangebiet entstehen (z.B. Terrassenhäuser) wird zusätzlich die Gebäudetiefe auf max. 13 m begrenzt.

6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist festgesetzt, dass die Garagen einen Mindestabstand von 3 m, überdachte Stellplätze (car-ports) von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Der car-port wurde dabei so definiert, dass er max. 3 Wände und kein Tor haben darf. Bei Garagen ohne elektrischem Tor muss ein Abstand von mindestens 5 m von der Verkehrsfläche bis zum Tor eingehalten werden. Verkürzt sich der Abstand muss ein elektrisches Tor eingebaut werden.

Nebenanlagen sind bis max. 20 m³ zulässig. Die Gebäude für Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan sieht eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen, abhängig von der Grundstücksgröße vor. Je 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Bei Überschreitung dieser Fläche kann ab einem Teiler von ..,25 auf die nächsthöhere Wohnungszahl aufgerundet werden.

Gleichzeitig legt der Bebauungsplan fest, dass max. 5 Wohnungen pro Gebäude zulässig sind.

D.h. bei Kleinstgrundstücken bis 250 m² wären max. 2 Wohnungen, bei den größten Grundstücken bis 500 m² max. $500 : 200 = 2,5$, d.h. 3 Wohnungen zulässig. Diese Beschränkung wird erforderlich, da die vorhandene öffentliche Infrastruktur eine größere Wohndichte nicht erlaubt. Es müsste insbesondere mit einer Überlastung der Straßen und Wege durch den fließenden und ruhenden Verkehr, aber auch einer Überlastung der Entwässerungsleitungen (eine zu hohe Dichte und damit überbaubare Fläche würde in Teilbereichen zu Überstauungen des Entwässerungsnetzes führen) gerechnet werden.

Mit der Begrenzung soll ferner die städtebauliche Eigenart der vorhandenen Wohngebiete im Norden und Osten aufgenommen werden. Eine dichtere Bebauung ist nicht erwünscht.

6.6 Dachformen, Dachgestaltungen

Auf eine Festsetzung der Dachform wurde verzichtet um größere Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten.

Der Spielraum bei den Dachneigungen ist großzügig. Damit wird eine bessere Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht.

Bei Garagen und Nebenanlagen wird bei einer Dachneigung bis 18° eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Sofern die vorgeschriebenen Randbedingungen eingehalten werden, sind sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig.

6.7 Stellplatzverpflichtung

Wegen der schmalen Verkehrsflächen muss eine Erhöhung der Zahl der nach § 37 Abs. 1 LBO notwendigen Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben werden. Die schmalen Straßen können den ruhenden Verkehr nicht aufnehmen. Es käme ohne eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung zu starken Behinderungen, evtl. sogar zu Verstopfungen.

6.8 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Es ist vorgeschrieben, dass mindestens 40% der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Durchgrünung ähnlich der bestehenden Wohngebiete im Norden und Osten erreicht wird.

Als Einfriedungen sind zugelassen transparente Zäune sowie Hecken. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die max. Höhe der Einfriedung wurde auf 1 m festgelegt. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in einem Abstand von 2,5 m nur Mauern mit einer max. Höhe von 0,4 m über Straßenoberkante zugelassen.

Um die Versiegelung der Landschaft einzudämmen wird vorgeschrieben, dass Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu versehen sind.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Länge, Höhe und der Abstand von Sichtschutzanlagen auf Maximal-Werte begrenzt.

6.9 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über den Pfaffenäckerweg, die Gottlieb-Daimler-Straße und über eine geplante Stichstraße, welche am Pfaffenäckerweg anschließt. Von der Gustav-Werner-Straße aus dürfen die angrenzenden Baugrundstücke nicht angefahren werden, da ein weiterer Ausbau der Gustav-Werner-Straße nicht geplant ist. Aus diesem Grund ist hier im Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

6.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die auszuwechselnden Mischwasserkanäle und die bestehende Trinkwasserleitung in der Gottlieb-Daimler-Straße und dem Pfaffenäckerweg. In die geplante Stichstraße wird ein Schmutzwasserkanal sowie eine Trinkwasserleitung neu eingelegt.

Das Dachflächenwasser ist über eine Rückhaltung (Retention) in den geplanten bzw. best. Regenwasserkanal abzuleiten. Im Pfaffenäckerweg und im Flst. Nr. 3451 liegt bereits ein Regenwasserkanal der den best. Wassergraben westlich der Gustav-Werner-Straße in den Firstbach ableitet.

Dieser Regenwasserkanal muss zur Aufnahme des zukünftig zusätzlich eingeleiteten Regenwassers teilweise größer dimensioniert werden. In die Gottlieb-Daimler-Straße und den geplanten Stichweg muss ein Regenwasserkanal neu eingelegt werden.

6.11 Schutz von Natur und Landschaft

Die Fläche wird heute als Acker und Grünland genutzt. Die Hecke an der Gottlieb-Daimler-Straße ist stark mit standortfremden Gehölzarten durchsetzt, sie ist nicht als Biotop geschützt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind vorgesehen:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes:

- Wasserdurchlässige Beläge bei Pkw-Stellplätzen und Zufahrten.
- Festsetzung eines Pflanzgebotes entlang dem südlichem Bebauungsplanrand A1/PfG1.
- Festsetzung eines Pflanzgebotes für Einzelbäume A2/PfG2.
- Dachbegrünung bei Garagen und Nebenanlagen bei einer Dachneigung bis 18°.
- Dachflächenwasser wird über Rückhaltung in den Mischwasserkanal abgeleitet.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes:

- A 3 / Pfg 3: Flurstücke 542/2, 543/1, 544, 545, Anlage einer Streuobstwiese.
Die Ausgleichsmaßnahme beinhaltet auf einer Fläche von ca. 3.500 m²: Anpflanzung von 18 Hochstämmen
- A 4 / Pfg 4: Flurstücke 544, 545, Neupflanzung von Obstbäumen.
Die Ausgleichsmaßnahme beinhaltet Anpflanzung von 11 Hochstämmen
- A 5: Wasserdurchlässige Schotterbeläge auf den Zufahrten.

Entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung wird ein vollständiger Ausgleich im naturschutz- und baurechtlichen Sinn erreicht.

7. Hinweise

a) Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Beurteilung der Höhenlage der geplanten baulichen Anlagen (Gebäude usw.) wird vorgeschrieben, dass mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte sowie eine Straßenabwicklungszeichnung, in der die benachbarten Gebäude mit deren Höhen eingezeichnet sind, eingereicht werden. In den Geländeschnitten sind die geplante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und die geplanten First- und Traufhöhen einzuzeichnen. (siehe Textteil C 3.3)

b) Regenwasserbewirtschaftung

Aus ökologischen Gründen wird eine Regenwasserbewirtschaftung in Form von Zisternen, Dachbegrünungen usw. vorgeschrieben. Auf Grund der erhöhten Rutschgefahr beim Knollenmergel sowie seiner geringen Wasserdurchlässigkeit, sind Versickerungsschächte nicht zugelassen. (siehe Satzung über örtliche Bauvorschriften C 9)

c) Emissions- und Immissionsschutz

Im Pfaffenäckerweg und der Gottlieb-Daimler-Straße sind Erdgasleitungen für die Brennstoffversorgung vorhanden. Zur Reduzierung der Emissionsgefährdung wird empfohlen, die vorhandene Gasversorgung zu nutzen, bzw. aktive und passive Sonnenenergienutzung zu betreiben.

d) Freiflächen, Begrünungsplan

Mit den Baugesuchsvorlagen ist ein Freiflächen-Begrünungsplan einzureichen. (siehe Satzung über örtliche Bauvorschriften C 6)

e) Baugrunduntersuchungen

Der Untergrund im Baugebiet besteht vorwiegend aus feinkörnigen Hangrutschmassen und Hochterrassenlehmen von meist weicher Konsistenz. Bereichsweise ist mit steinigen Rutschollen (aufgelöste Sandsteinbänke) zu rechnen.

Unterlagert werden diese Schichten von unterschiedlich stark verwitterten Knollenmergel-Horizonten. Insbesondere der stark verwitterte Knollenmergel ist als rutschempfindlich einzustufen.

Aus diesem Grund sind objektbezogene, fachliche Baugrund- und Gründungsberatungen in diesem Baugebiet bei allen Bauvorhaben zwingend erforderlich. (siehe Textteil C1)