

Gemeinde Markt Wittislingen
Landkreis Dillingen
Freistaat Bayern

Bebauungsplan „Zöschlingsweiler - 1. Änderung und Erweiterung“

Begründung

Anerkannt: Markt Wittislingen



.....
Ulrich Müller, 1. Bürgermeister

Gefertigt: HPC AG Harburg (Schwaben)

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Michael Jeltsch".

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt



HPC AG
Nördlinger Straße 16
86655 Harburg
Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

Plandatum: 10.10.2017

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Schabringen hat bereits 1967 den „Bebauungsplan für den Ortsteil Zöschlingsweiler nordwestlich der Staatsstraße 2033 bzw. der Kreisstraße DLG 4“ erstellt. handelte es sich um Erweiterung der bestehenden Bebauung nördlich und südlich der Ludwig-Reh-Straße. Nur der südliche Teil des Bebauungsplans wurde jedoch tatsächlich bebaut.

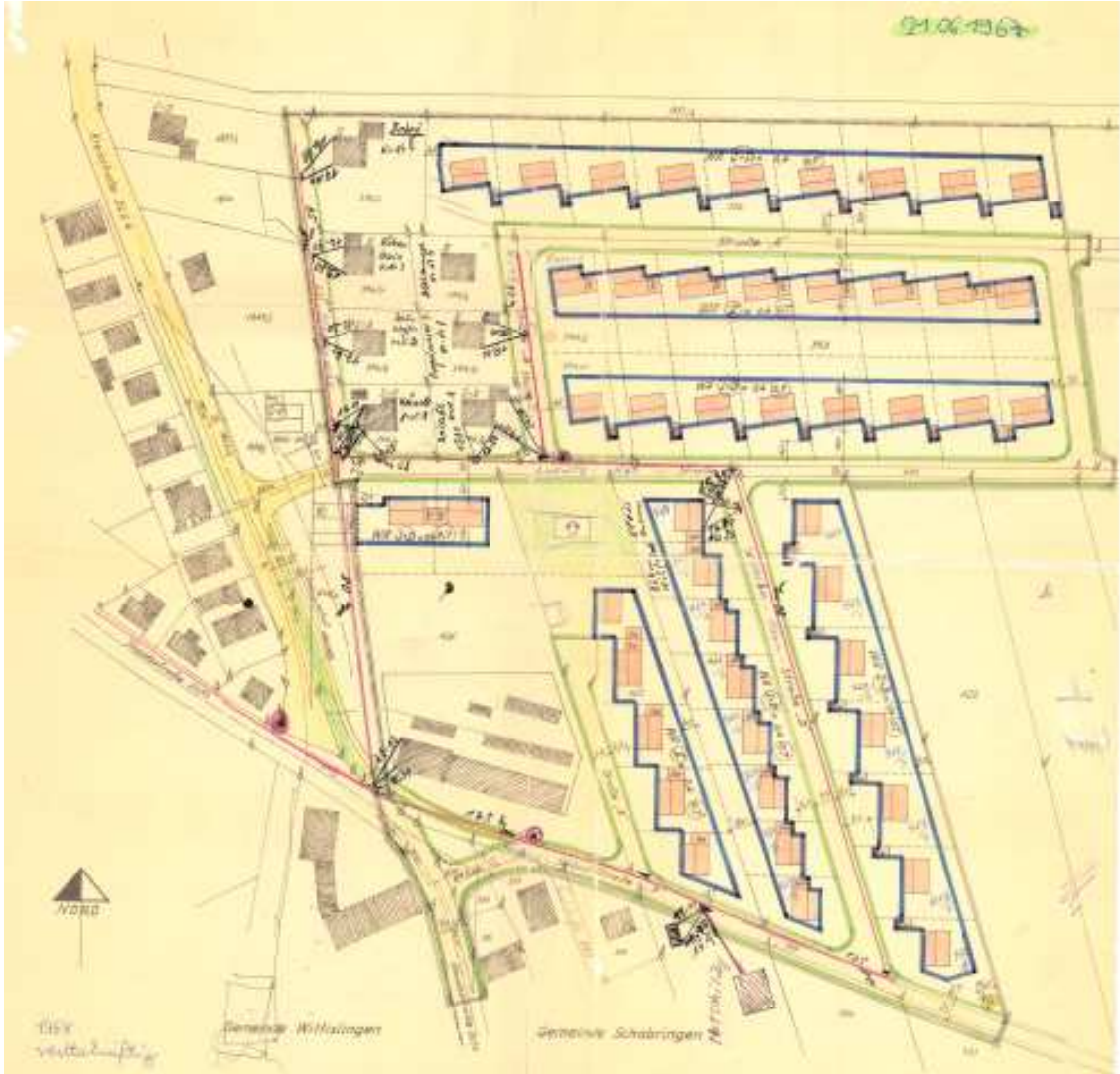


Abb. 1 : Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Bebauungsplan für den Ortsteil Zöschlingsweiler nordwestlich der Staatsstraße 2033 bzw. der Kreisstraße DLG 4“ von 1967

1987 wurde durch die Marktgemeinde Wittislingen der Bebauungsplan „Zöschlingsweiler“ aufgestellt, um die noch nicht gebauten Flächen nördlich der Ludwig-Reh-Straße zu ändern und um das Baugebiet nach Osten zu erweitern. Es entstand die Planung eines strukturierten, modernen Wohngebiets mit einem großem Spielplatz und einer großzügiger Begrünung.

Bis 2017 wurde das Plangebiet jedoch nur teilweise bebaut, insbesondere nördlich der Ludwig-Reh-Straße blieben noch unbebaute Flächen.

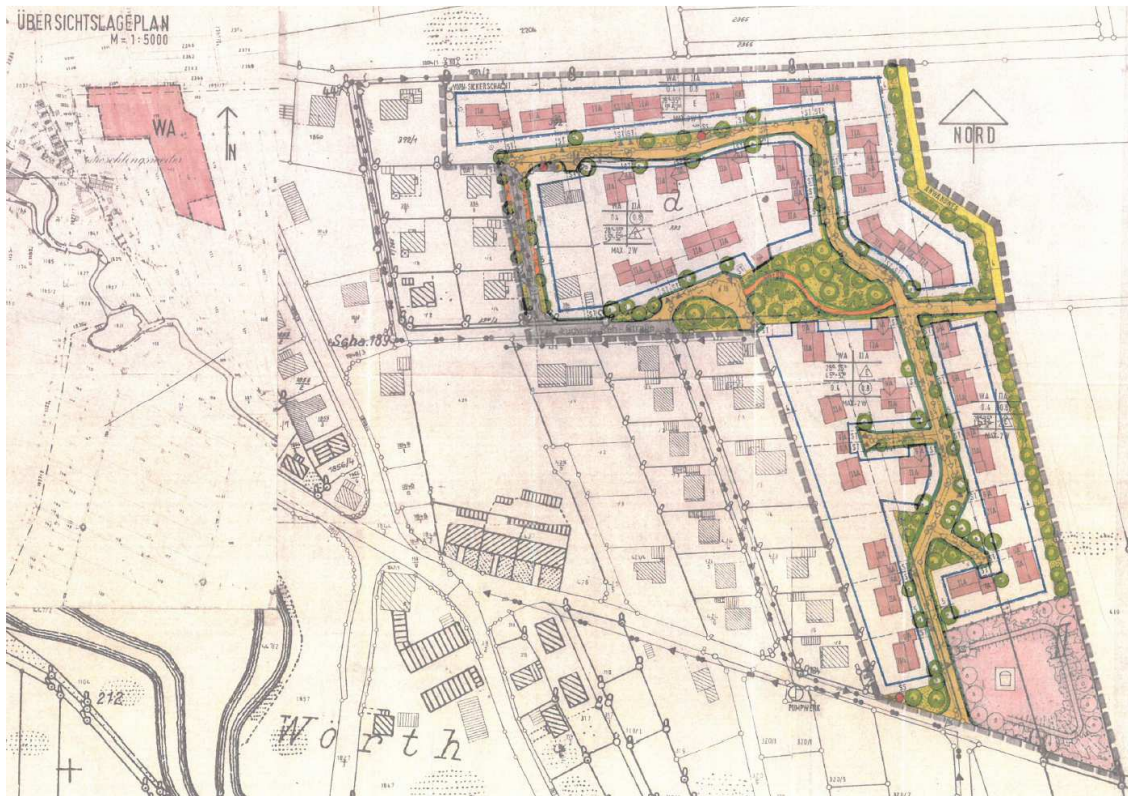


Abb. 2 : Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans "Zöschlingsweiler" von 1987

2016 beschloss die Marktgemeinde Wittislingen eine Neuplanung für den noch nicht bebauten Bereich im Nordosten und ließ einen städtebaulichen Entwurf für dieses Flächen erstellen. Der von der HPC AG 2017 erstellte städtebauliche Entwurf definierte die städtebaulichen Ziele der Marktgemeinde für diese Flächen neu und bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“.



Abb. 3 : Auszug aus der Planzeichnung des städtebaulichen Entwurfs "Zöschlingsweiler" von 2017

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Wittislingen soll die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers ermöglicht werden. Es sollen im Zuge des laufenden Generationenwechsels im bestehenden Baugebiet zusätzliche, vielfältige Bauflächen auch für junge Familien entstehen. Dabei soll der dörfliche Charakter des Wohnquartiers beibehalten werden.

Neben Einfamilienhäusern sind auch Doppelhäuser, zum Teil auch Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser möglich. So kann eine städtebaulich erwünschte Durchmischung des Wohnquartiers erreicht werden. Mit einem zentralen Platz für Begegnung und Treffen entsteht ein Mittelpunkt für das Wohnquartier mit Grünflächen, Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, öffentlichen Parkplätzen.

Die bestehende gewerbliche Nutzung im Nordwesten entspricht nicht dem Gebietstypus eines Allgemeinen Wohngebiets. Um einen Verbleib der bestehenden Betriebe am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, wird deshalb dieser Teil des Bebauungsplans entsprechend der inzwischen tatsächlich eingetretenen gemischten Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen.

Den Belangen einer innerörtlichen Nachverdichtung und einem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden im Sinne des §1a (2) BauGB wird mit der überarbeiteten Planung des Bebauungsplans „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ durch die Zulässigkeit einer dichteren Bebauung Rechnung getragen.

Die bestehende Bebauung wurde berücksichtigt. Die im Zuge des Bebauungsplans neu festgesetzte Grundflächenzahl wurde mit GFZ = 0,4 so gewählt, dass gegenüber der bisherigen Ermittlung der Erschließungsbeiträge im Baugebiet für die einzelnen Bauparzellen keine nachteiligen Änderungen entstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ aktualisiert die Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs, modifiziert die Festsetzungen und definiert das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften neu. Der vorliegende Bebauungsplan erfolgt zudem in digitaler Ausarbeitung und legt die digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung zu Grunde.

Die Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (vgl. § 1(5) BauGB).

2. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplans „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich werden die Bebauungspläne „Bebauungsplan für den Ortsteil Zöschlingsweiler nordwestlich der Staatsstraße 2033 bzw. der Kreisstraße DLG 4“ von 1967 teilweise und der Bebauungsplan „Zöschlingsweiler“ von 1987 vollständig überplant.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ bestehen bereits der „Bebauungsplan für den Ortsteil Zöschlingsweiler nordwestlich der Staatsstraße 2033 bzw. der Kreisstraße DLG 4“ von 1967 und der Bebauungsplan „Zöschlingsweiler“ von 1987. Mit dem Tag der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ verlieren die beiden oben genannten Bebauungspläne für den durch diesen Bebauungsplan überplanten Bereich ihre Gültigkeit.



Abb. 4: Bebauungsplan „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ Planzeichnung in der Fassung von 10.10.2017

Der Bebauungsplan „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ kann entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wittislingen (FNP vom 07.02.1992) entwickelt werden. Die Änderungen der innerörtlichen Grünflächen und die Ausweisung eines Mischgebiets entsprechend des tatsächlichen Bestandes sollen nachträglich durch eine einfache Planänderung des FNP (Anzeigeverfahren) erfolgen.

Das Bebauungsplanverfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Umweltprüfung erfolgt überschlägig.

Für das Planungsgebiet liegen örtliche Bauvorschriften vor, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Satzung) aufgeführt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 1992) der Marktgemeinde Wittislingen entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ aus.



Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1992) der Marktgemeinde Wittislingen

3.2. Immissionsschutz, Emissionsschutz

Für das Gebiet sind die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten.

Im nordöstlichen Teil des Baugebietes befinden sich zwei gewerbliche Betriebe. Der Betrieb auf Flur Nr. 392/5 ist eine Schreinerei. Auf dem benachbarten Grundstück Flur Nr. 392/1 befindet sich ein Wohnhaus, welches ursprünglich als Betriebsleiterwohnung genutzt wurde. Faktisch handelte es sich bei dieser Nutzung zu keinem Zeitpunkt um ein Allgemeines Wohngebiet, vielmehr hat sich hier eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbenutzung eingestellt. Bei dem Gebäude auf Flur Nr. 392/1 handelt es sich faktisch um ein Mischgebiet. Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) wurde in den Genehmigungsbescheiden der Schreinerei festgelegt, dass die angrenzende Wohnnutzung zu Schützen ist. Entsprechend darf hier (Immissionsort) ein Wert von 55 dB(A) tagsüber (zwischen 7:00 und 22 Uhr) nicht überschritten werden. Ein Nachtbetrieb der Schreinerei ist nicht zulässig, so dass auch hier die Richtwerte von 40 dB(A) eingehalten werden können.

Bei dem Betrieb auf Flur Nr. 392/5 handelt es sich um einen Großhandelsbetriebe mit Lagerhalle und Wohnhaus. Es erfolgt ausschließlich Tagbetrieb. Auch hier darf der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tagsüber (zwischen 7:00 und 22 Uhr) und nachts von 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit entsprechenden Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

3.3. Naturschutz / Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a (3), § 2 (4) und § 2a BauGB sind zu beachten. Ferner sind die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten.

3.4. Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter. Das Planaufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Es erfolgt eine überschlägige Prüfung.

Boden: Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Es werden keine seltenen Bodentypen in Anspruch genommen.

Wasser: Im Plangebiet ist hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten und entsprechend zu berücksichtigen. Gewässer werden nicht tangiert.

Klima: Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Klimatische Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten.

Arten und Biotope: Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Innerhalb des Baugebiets sind umfangreiche Grünflächen vorgesehen. Nicht bebaute Flächen im Nordosten werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerflächen genutzt. Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope und keine Schutzgebiete. Südlich der Staatsstraße / Kreisstraße befindet sich das FFH – Gebiet Nr. 7328 Egau. Mögliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgebiets können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Das Baugebiet wird durch Grünflächen in die Landschaft eingebunden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Von einer intensiveren Umweltprüfung kann deshalb abgesehen werden.

3.5. Wasserrecht

Die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in allen Belangen ist erforderlich. Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) nicht herangezogen werden kann.

3.6. Abfallrecht

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor.

3.7. Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Planzeichnung zum räumlichen Geltungsbereich
2. Textliche Festsetzungen / Satzung
3. Begründung

Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB sind aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

5. Tangierende sonstige Planungen

Sonstige Fachplanungen / Planungen der Gemeinde, welche das Vorhaben tangieren oder zu sonstigen Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

6. Beschreibung der Planinhalte

Der Bebauungsplan „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ weist ein **Allgemeines Wohngebiet**, ein **Mischgebiet**, ergänzende **private und öffentliche Grünflächen** sowie die für die Erschließung des Wohngebiets erforderlichen **öffentlichen Verkehrsflächen** aus.

Die noch nicht bebauten Flächen sollen sich an den bestehenden Gebietstypus anpassen und werden deshalb als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Nordosten des Plangebiets erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes, da hier bereits eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe gegeben ist. Die bestehende Schreinerei ist innerhalb des Mischgebiets ausnahmsweise zulässig, da es sich aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Auflagen um einen nicht wesentlich störenden Betrieb handelt. Die immissionsschutzrechtlichen Auflagen der Genehmigung sind auch von einem möglichen Rechtsnachfolger zwingend einzuhalten.

Die nach § 6 BauNVO grundsätzlich im Gebiet zulässigen Gartenbautriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da die Flächengröße des Mischgebiets für diese Art der Nutzungen zu gering ist und da eine entsprechende nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Da sich das Wohngebiet am Ortsrand von Zöschlingsweiler befindet und sich an die bereits bestehende Bebauung anpassen soll (bestmögliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild), wird die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** gestaffelt festgesetzt. In der äußeren (nördlichen und östlichen) Baureihe (WA1 und WA3) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Geschoss im Dachgeschoss liegen muss. Im restlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden maximal 2 Vollgeschosse zulässig (WA2, WA 4 und MI).

Zudem erfolgt aus Gründen der Maßstäblichkeit der Bebauung und der Anpassung an den Bestand eine **Höhenbeschränkung** der Gebäude in der äußeren Baureihe (WA1 und WA3) auf eine Wandhöhe von maximal 3,8 m und eine Firsthöhe von maximal 9,0 m, im restlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bei 2 zulässigen Vollgeschossen (WA2, WA4 und MI) eine Wandhöhe von maximal 6,5 m und eine Firsthöhe von maximal 9,5 m.

Die Höhenbeschränkungen sind jeweils auf die zulässige Höhe Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bezogen. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,5 m über der OK Straßenrand der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Die Abstufung der Höhenbeschränkung soll den Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortslage Zöschlingsweiler im Bestand und der offenen Landschaft im Norden und Osten harmonisch gestalten. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper am Ortsrand entstehen, welche sich möglichst gut in das Ortsbild einfügen.

Die **Grundflächenzahl** wird im WA auf 0,4 (40 % der überbaubaren Fläche dürfen tatsächlich überbaut werden) und im MI auf 0,6 festgesetzt. Die Beschränkung der maximal zulässigen GFZ orientiert sich am Bestand, erfolgt zur Wahrung des bestehenden Ortscharakters und gewährleistet ein gesundes Wohnumfeld mit einer guten Durchgrünung des Gebiets.

Die **Geschossflächenzahl** wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne auf 0,8 festgesetzt, bei WA4 erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl anlag zum Bestand auf 0,7.

Die Bebauung erfolgt in **offener Bauweise**, d.h. die einzelnen Bauwerke (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) werden entsprechend dem Gebietscharakter mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Alle Hausformen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten. Die offene Bauweise wurde gewählt, um nachbarschaftsrechtlichen und städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen.

Die überbaubare Fläche wird durch **Baugrenzen** abgegrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zur Erschließungsstraße entsprechend dem ortsüblichen Charakter eines Wohngebiets eingehalten wird. Um in begründeten Einzelfällen (z.B. angrenzend an Grünflächen) Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, wurden an den entsprechenden Stellen in der Planzeichnung separate Baufenster für Garagen („Garagenbaufenster“) ausgewiesen. Ansonsten sind Garagen innerhalb der Baufenster zu errichten, um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten und um Raum für private Stellflächen vor den Garagen sicherzustellen.

Die **Verkehrerschließung** des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz, im Nordosten erfolgt der Ausbau zusätzlicher Erschließungsstraßen. Zusätzlich wird in zentraler Lage durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs ein Platz geschaffen, welcher als Treffpunkt und Quartiermittelpunkt fungieren soll. In diesem Verkehrsberuhigten Bereich sollen auch vereinzelte, örtlich definierte öffentliche Parkplätze vorgesehen werden. Über den Verkehrsberuhigten Bereich erfolgt auch die Erschließung von Bauparzellen.

Das Baugebiet wird im Osten durch **öffentliche und private Grünflächen** in die Landschaft eingebunden. In zentraler Lage befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen erfolgt ggf. auch das Rückhalten und / oder Versickern von Niederschlagswasser oder die Anlage von Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Stromversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung).

Der Spielplatz im Südosten entfällt und wird als Baufläche genutzt. Bestehende Entwässerungseinrichtungen (Sickerschacht) werden entsprechend verlegt. Der Bedarf an Spielflächen besteht in erster Linie im nördlich gelegenen Bereich der neuen Bebauung, entsprechend werden an dieser Stelle Spielplatzangebote geschaffen.

7. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Zöschlingsweiler – 1. Änderung und Erweiterung“ hat folgende Ziele:

- Deckung des aktuell bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung eines zu beobachtenden Generationenwechsels innerhalb des Wohnquartiers. Ermöglichung moderner Bauweisen hinsichtlich der Gebäudezuschnitte und Dachformen.
- Schaffung eines attraktiven, zentral gelegenen Wohngebiets mit vielfältigen Bauflächen auch für junge Familien. Dabei soll der Charakter des bestehenden Wohnquartiers beibehalten werden.
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Wittislingen durch rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan.

8. Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1. Verkehrerschließung

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung des Wohngebiets erfolgt wie bisher über bestehende Erschließungsstraßen. Das Netz an erforderlichen Erschließungsstraßen wird bedarfsgerecht ausgebaut. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt wie bisher. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.

Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan sind zusätzliche öffentliche Parkplätze innerhalb der Verkehrsgrünflächen entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen und innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereichs in zentraler Lage vorgesehen. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.

8.2. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Betreiber ist eine kommunale Wasserversorgungsanlage. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.

8.3. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung von Abwasser über das öffentliche Kanalsystem ist sichergestellt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorhanden. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

8.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz. Betreiber ist die EnBW-ODR AG. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.

8.5. Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung ist sichergestellt. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.

8.6. Abfälle

Die Entsorgung ist sichergestellt. Die Müllabfuhr erfolgt durch den nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverband. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.

9. Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Es kann von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden. Die Eignung des Baugrunds ist vom Bauherrn vorab eigenverantwortlich zu prüfen.

Es ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Keller sollten in wasserundurchlässiger Bauweise (weiße Wanne) ausgeführt werden.

10. Begründung der örtlichen Bauvorschriften (gem. Ziffer B1 bis B4)

Zur **Wahrung der Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes** wurden örtliche Bauvorschriften zu Gestaltung von Dächern, Fassaden, Geländegestaltung, Einfriedungen, Webeanlagen und von unbebauten Flächen erlassen, welche die bauliche Gestaltung des Wohngebiets entsprechend der ortsüblichen Baukultur regeln. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Baukörper maßstäblich verträglich proportioniert sind und sich möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild, den Siedlungsrand und die umgebende Landschaft einfügen.

Als Dachformen wurden neben den ortsüblichen Satteldächern auch Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer zugelassen. Die erweiterten Dachformen entsprechend einem modernen Wohngebiet und wurden im Gemeindegebiet regelmäßig nachgefragt. Flachdächer und Pultdächer sind nicht zulässig, da diese dem bestehenden Charakter des Wohngebiets (welches zu einem großen Teil ja bereits bebaut ist) und der angrenzenden Bebauung widersprechen.

Die Festsetzung von zulässigen Dachneigungen von 15° - 35° bei WD, ZD und VPD sowie von 15° - 52° bei SD wurde vorgenommen, um die Proportionen der Gebäude gemäß der örtlichen Baukultur zu gestalten und in angemessen das dörfliche Umfeld einzufügen.

Geländemodellierungen auf den Grundstücken werden nur bis max. je 0,50 m (Auftrag / Abtrag zur bestehenden GOK) zugelassen, um den Gebietscharakter und der vorgegebenen Topographie zu entsprechen. Größere Abweichungen vom nahezu ebenen Bestand würden unruhig und störend wirken und dem Ortsbild widersprechen. Die Ausnahme von dieser Regelung für Anlage

von Versickerungsmulden zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist dadurch gerechtfertigt, da es sich um wenig störende, flache Mulden handelt und diese einen wertvollen ökologischen Beitrag leisten.

Die wasserdurchlässige Bauweise bei der Neuherstellung von Stellplätzen wird gefordert, um die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bestmöglich zu erhalten, den Naturhaushalt zu schonen und das Abwassernetz nicht unnötig zu belasten.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten, um eine Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten und ein gesundes Wohnumfeld zu schaffen.

Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes auf eine Höhe von 1,3 m beschränkt. Um ökologische Konflikte zu vermeiden, sind neu zu errichtende Einfriedungen durchgängig für Kleintiere zu gestalten.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Terrassen- und Hofflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, um die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bestmöglich zu erhalten, den Naturhaushalt zu schonen und das Abwassernetz nicht unnötig zu belasten. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, um die Funktionalität und die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

11. Hinweise

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung des Wohngebiets wichtigen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altablagerungen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Emissionen aus der Landwirtschaft). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.

12. Abwägungsgebot

Folgende Belange sind unter anderem gemäß § 1 (7) BauGB abzuwägen:

- Belange des Bodenschutzes, hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden;
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Grünordnung, hier insbesondere die Anbindung neuer Bebauung an die bestehende Ortslage und äußere Einbindung des Gebiets in die Landschaft.

Die Abwägung findet unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt. Die Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit wird gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der hier vorgesehen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens kann auf die frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit verzichtet werden.