

**Bebauungsplan „Zur Schmiede“
aufgestellt im beschleunigten Verfahren
(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)**

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Uttenweiler, den

.....
Binder, Bürgermeister

Aufgestellt: SP
Riedlingen, den 29.06.2020

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	3
3.	Umweltbelange.....	6
4.	Verkehrliche Erschließung	7
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- , Gas- und Stromversorgung	8
6.	Geologie	8
7.	Bodenordnung	10
8.	Städtebauliche Daten	10
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	11

Anlage 1: Bebauungsplan „Zur Schmiede“ in Uttenweiler OT Dietershausen,

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Uttenweiler benötigt zur weiteren Entwicklung, wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen in der Hauptgemeinde sowie den Ortsteilen. In Dietershausen stehen keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Es gibt bereits Interesse von Bauwilligen.

2019 wurden Überlegungen und Vorplanungen durchgeführt um das bestehende Baugebiet im Westen des Ortsteils Dietershausen zu ergänzen.

Der Gemeinderat hat deshalb am 21.10.2019 beschlossen, nun am westlichen Rand von Dietershausen den Bebauungsplan „Zur Schmiede“ mit ca. 0,49 ha aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 4.900 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Norden an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der Bebauungsplan „Zur Schmiede“ steht somit im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich in. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist somit zulässig.

Durch den Bebauungsplan können 5 Wohnbauplätze ausgewiesen werden.

Die Gemeinde ist gleichzeitig um eine Innenentwicklung (Nachverdichtung) bemüht. Innerörtliche Flächen in geeigneter Größe sind in Dietershausen aber nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Uttenweiler befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Die Fläche des geplanten Bebauungsplans wird im Änderungsverfahren aufgenommen.

Da der vorliegende Bebauungsplan im Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird, ist die bisher bestehende Abweichung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans zulässig.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung bereits umgesetzt.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am südöstlichen Rand von Dietershausen. Das ausgewiesene Plangebiet schließt direkt an die bestehende Bebauung, die durch die Klarstellungssatzung vom 27.05.2010 beschlossen wurde.

Der Planbereich liegt auf einer bewirtschafteten Wiese, die sich im Eigentum der Gemeinde Uttenweiler befindet. Die Fläche hat ein Gefälle nach Süden hin.

Durch die Fortführung der bestehenden Siedlungsbebauung können fünf weitere Bauplätze generiert werden. Durch die Anlage von Vorhalteflächen, kann das Gebiet nach Süden und Osten hin erweitert werden.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die in Allgemeinen Wohngebieten in der Regel zugelassenen Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke werden hier ausgeschlossen. Auch die nach der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zugelassenen Nutzungen sind hier nicht zulässig.

Im Plangebiet wird eine bis zu zweigeschossige, offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50m und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,7 zugelassen. Mit der im Verhältnis zur Grundflächenzahl niedrigen Geschossflächenzahl soll erreicht werden, dass zweigeschossige Wohngebäude eine kleinere Grundfläche aufweisen und die Bebauung optisch an Massivität verliert. Das Baugebiet wird in einem Bauabschnitt erschlossen.

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an der geplanten Straßenhöhe oder alternativ an einer vorhandenen Geländehöhe beim Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude. Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Um eine optimale energetische Nutzung innerhalb der Wohnbauflächen zu ermöglichen, werden keine Gebäudestellungen festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Bauplatzgrößen betragen zwischen ca. 690 m² und ca.930 m².

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist deshalb nur innerhalb von Gebäuden und Garagen zulässig, wenn der Beurteilungspegel an benachbarten Wohngebäuden, der TA-Lärm von 34db(A) nicht eingehalten werden kann.

Wird der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34dB(A) an benachbarten Wohngebäuden eingehalten, können die Anlagen auch im Freien aufgestellt werden.

Der Nachweis über die technische Eignung der gewählten Anlage ist bei der Stellung des Bauantrages zu führen.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt.

Eingriffe durch den Bebauungsplan gelten als zulässig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Durch das Fachbüro „Tanja Irg – Umweltkonzept“ wird derzeit eine Relevanzprüfung erstellt, um auf dieser Grundlage eine artenschutzrechtliche Einschätzung zu erhalten.

Sonstige Schutzgebiete (Naturschutzflächen, Biotopverbundsysteme, Landschaftsschutzgebiete, Quellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) sind keine vorhanden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Vorhandene Beeinträchtigungen sind bereits durch die bestehende Bebauung im Norden und Nordosten gegeben.

Bei den durch die geplante Versiegelung betroffenen Böden handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe mit Immissionen sind in der Umgebung keine vorhanden.

Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist. Auch sind im Umfeld des Bebauungsplanes durch Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet „Zur Schmiede“ wird über die angrenzende Bebauung im Norden erschlossen.

Die Erschließungsstraße wird an die bestehende Erschließungsstraße der vorliegenden Bebauung angeglichen und mit einer Breite von 5,50 m und einer Gehwegbreite von 1,5 m ausgebaut.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist in Rückhalteztischen auf den Bauplätzen zurückzuhalten und anschließend gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Netz. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW.

Die Breitbandversorgung (Leerrohre) wird im Zuge der Baugebieterschließung von der Abt-Edmund-Straße aus in das geplante Baugebiet erweitert.

6. Geologie

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Baugebiet werden derzeit entsprechende Untersuchungen durch das Büro für Geotechnik Ulrich durchgeführt.

Der vollständige geotechnische Bericht wird bei der Gemeindeverwaltung einsehbar sein.

7. Bodenordnung

Der betroffene Bereich des Flurstückes 297 befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	4.900 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet	4.162 m ²	=	85 %
Öffentliche Grünflächen – ca.:	283 m ²	=	6 %
Verkehrsfläche – ca.	455 m ²	=	9 %

5 Bauplätze zwischen 782m² und 920m²

5	Einzelhäuser	x	2,0 Wohneinheiten	=	10	Wohneinheiten
10	Wohneinheiten	x	2,5 Einwohner	=	25	Geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bauungsplan

Die Dachformen der bestehenden Bebauung werden fortgesetzt. Bei den Dachfarben sind nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen.

Zum Schutz von Gewässern durch die von Dachflächen ausgehenden Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Art der Dacheindeckung getroffen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen werden die Art und die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen und privaten Flächen geregelt. Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten die Höhen und Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da bei Drahtzäunen im Nachbarrecht keine Höhenbeschränkung geregelt ist, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, wird die Höhe der Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Die Art der Einfriedung gegenüber privaten Nachbargrundstücken wird nicht geregelt.

Es werden keine Bestimmungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken getroffen. Das Nachbarrecht gilt uneingeschränkt.

Zur Durchgrünung des Baugebietes und aus kleinklimatischen Gründen werden Vorschriften für die Freibereiche/Freiflächen getroffen.

In Dietershausen besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Es sind deshalb mindestens 2,0 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

Um die vorhandenen Abwasseranlagen zu entlasten, zur Schonung des Wasserhaushaltes und um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert und das Regenwasser wird über Rückhaltezysternen gepuffert und gedrosselt abgeleitet.