

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Allenbergstraße“

in Albstadt-Onstmettingen

- Entwurf –

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Flurstück 2892/1 wurde bereits bebaut. Die Bebauung entspricht jedoch in seinen Höhenfestsetzungen nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter Allenberg“ aus dem Jahr 1971. Da die dortige Festsetzung der Vollgeschosse nach heutiger Rechtsprechung ohnehin zu unbestimmt ist, wird nun mit dieser Bebauungsplanänderung eine Höhenfestsetzung durch Meter über Normalnull getroffen, die durch Bezugspunkte bestimmt wird.

2. Örtliche Planung

2.1 Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Unter Allenberg“ aus dem Jahr 1971 setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet, mit einem Vollgeschoss fest.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Onstmettingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,11 ha.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich, in Bezug auf den umgebenden Bestand, festgesetzt.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe soll angesichts der Topographie mit Hilfe von Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO standortbezogen geregelt werden. Hierzu erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Festlegung der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe sowie darauf aufbauend die Vorgabe der max. Gebäudehöhe.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden werden in Meter über Normalnull (NHN) für die überbaubaren Flächen vorgegeben und sind damit vermessungstechnisch exakt definiert. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als oberer Bezugspunkt der Fußbodenhöhe die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen. Mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird somit die grundsätzliche Höhenlage der Gebäude im Gelände detailliert geregelt.

Die EGH darf maximal 0,5 m von der festgesetzten EGH abweichen. Dies soll eine ausreichende planerische Flexibilität bei der exakten Platzierung des Gebäudes im Gelände ermöglichen.

Für die weitergehende Ordnung der Gebäudehöhe wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt.

6.2.2 Grundflächen- / Geschossflächenzahl

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten aufgelockerten Einfamilienhausbebauung abgestimmt. Eine darüberhinausgehende Grundflächenzahl soll vermieden werden, um unter ökologischen Gesichtspunkten der Versiegelungsgrad im Baugebiet zu minimieren und der städtebaulichen Zielsetzung nach einem durchgrünten Wohnquartier Rechnung zu tragen. Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet nicht die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Dadurch soll eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Ausnutzung der Bebauung garantiert werden.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.3.1 Umgang mit Boden

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung des Grundstücks verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf dem Baugrundstück einzubauen.

6.3.2 Niederschlagswasserversickerung

Nach den gegebenen Möglichkeiten ist das unbeschadete Niederschlagswasser dezentral und ortsnah zu beseitigen, um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern.

6.3.3 Wasserdurchlässige Stellplätze

Um den Anteil an versickerndem Wasser zu erhöhen, sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

6.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform, -neigung

In Anlehnung an den umgebenden Bestand sind sowohl Flachdächer, als auch geneigte Dächer bis 40° zulässig.

7.2 Bedachung

Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckungsmaterial unzulässig. Davon abweichend können ausnahmsweise konstruktive Teil (z.B. Verwahrungen, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

7.3 Einfriedungen, Stützmauern

Um eine extreme Mauerbildung zu vermeiden, sind entsprechende Festsetzungen zu Stützmauern getroffen, die eine Terrassierung und damit eine Auflockerung von bei großen Höhenunterschieden unterstützen.

7.4 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

8.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich zwar mehrere Schutzgebiete (s. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 16.12.2021), die aufgrund der Lage des Plangebietes in der vorhandenen Siedlungsstruktur jedoch nicht beeinträchtigt werden.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Habitatstrukturen, sowie der intensiven Nutzung ist die Fläche des Geltungsbereichs nicht als potentieller Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet.

8.3 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen

Da keine Betroffenheit festgestellt werden konnte, werden keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

9.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung

Das Niederschlagswasser soll nach den gegebenen Möglichkeiten dezentral und ortsnah versichert werden. Sollte dies nicht möglich sein erfolgt die Niederschlags- und Schmutzwasserableitung durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Albstadt.

9.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,1 ha
Gesamtfläche	ca. 1,1 ha

Albstadt, den 17.12.2021

.....
Gerhard Penck
Amtsleiter

.....
Wiebke Simeone
Sachbearbeiter/in