

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Langes Tal - Tulpenstraße“

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf –

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung bzw. der Lückenschluss eines bestehenden Siedlungsbereiches, unter dem Aspekt bisher nicht bebaute Flächen bebaubar zu machen.

Unter anderem befindet sich planungsrechtlich auf Flst. 1777/5 ein Spielplatz. Dieser wurde jedoch in der Vergangenheit nicht umgesetzt und soll laut Spielraumentwicklungsplanung auch nicht mehr umgesetzt werden. Des Weiteren gibt es im nördlichen Bereich des Plangebietes noch ein unbebautes Grundstück und einen großen Gartenbereich, der sich bei einer zukünftigen Entwicklung auch für eine Bebauung eignen. Diese sollen durch Anpassung des überbaubaren Bereiches nutzbar gemacht werden.

Da sich das Plangebiet ohnehin bereits als faktisches Wohngebiet darstellt, soll in diesem Zuge auch die Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet, an die tatsächlich vorhandene Nutzung angepasst werden.

2. Örtliche Planung

2.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit der Bebauungsplan „Langenwand – Langes Tal, rechtskräftig seit 1980, vor.

Bei dem bisher geltenden Bebauungsplan „Langenwand – Langes Tal“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet (MI) fest, in dem zwei Vollgeschosse, sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig ist. Es ist eine offene Bauweise, sowie eine DN von 28° vorgeschrieben.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und der Zuschnitt des überbaubaren Bereiches entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen im Plangebiet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren berichtigt.

3. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Tailfingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,6 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

1777/2, 1777/3, 1777/4, 1777/5, 1777/6, 1777/7 und 1777/9

Das Plangebiet wird begrenzt:

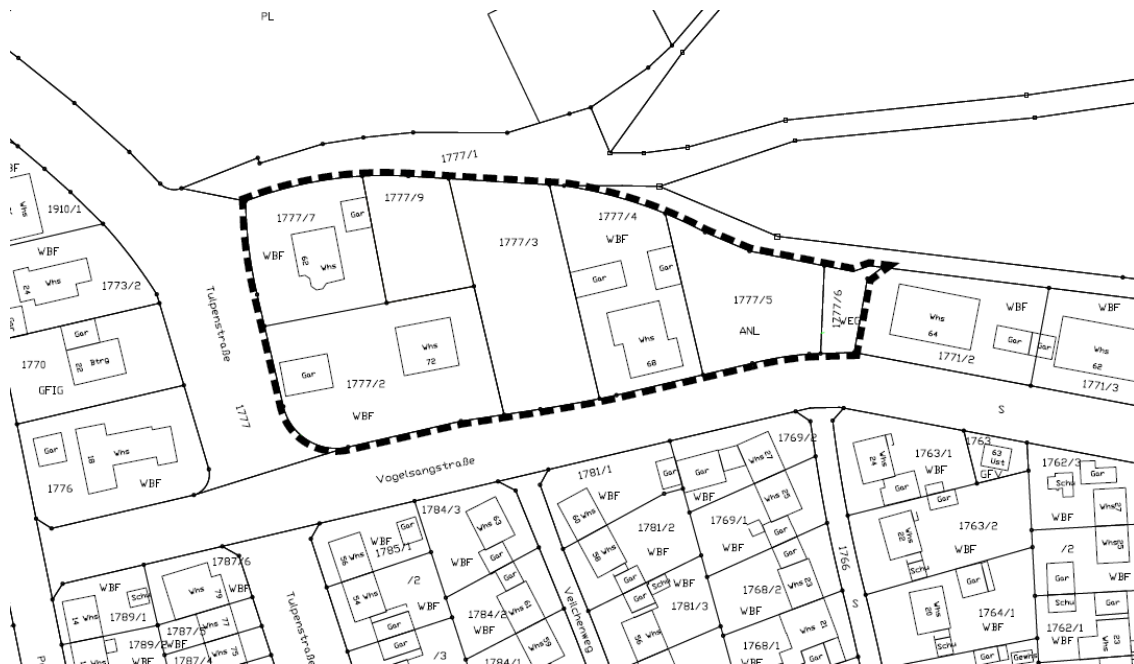
Im Norden: 1777/1 (Langes Tal)

Im Osten: 1771/2

Im Süden: 1743/2

Im Westen: 1777

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



4. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die der Nachverdichtung dient, ist eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird parallel berichtigt.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Bestandsbebauung im Gebiet und im nahen Umfeld wird durch ganz unterschiedliche Gebäudetypen geprägt. Vom mehrgeschossigen Mehrfamilienhaus, über Doppel- und Reihenhäuser bis zum Einfamilienhaus ist alles vorhanden. Der östliche Bereich des Plangebietes wird durch das vorhandene Mehrfamilienhaus dominiert. In Verbindung mit den Mehrfamilienhäusern im Osten, wird in diesem Bereich eine höhere Bebauung als verträglich erachtet. Im Westen des Plangebietes stehen jedoch bisher niedrigere Einfamilienhäuser. Um diesen Charakter beizubehalten, wird auf eine differenzierte Höhenfestsetzung geachtet.

Da das Plangebiet den Siedlungsrand bildet, soll städtebaulich zudem darauf geachtet werden, dass das Plangebiet zwar der Nachverdichtung dient, aber trotzdem möglichst durchgrünt bleibt um einen sanften Übergang in die freie Landschaft zu bilden.

Erschlossen wird das Gebiet über die Vogelsang- und Tulpenstraße, sowie über die Straße Langes Tal.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dies entspricht der Zielsetzung das ohnehin vorliegende faktische Wohngebiet auch planungsrechtlich festzusetzen.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da Sie aufgrund ihrer konkreten Nutzungseigenschaften, die vorhandene Wohnnutzung nachteilig beeinflussen würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung von Gebäuden soll 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 maximalen Gebäudehöhe.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird aufgrund des abfallenden Geländes und der bestehenden, stetig steigenden Straße auf das Niveau der vorhandenen Straße festgesetzt. 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 Höhenentwicklung der Gebäude wird eine max. Gebäudehöhe festgesetzt, jeweils bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt.

6.2.2 Grundflächen- / Geschossflächenzahl

Im gesamten Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten aufgelockerten Bebauung abgestimmt. Eine darüberhinausgehende Grundflächenzahl soll vermieden werden, um unter ökologischen Gesichtspunkten den 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 1,0 festgesetzt. Dadurch soll eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Ausnutzung der Bebauung garantiert werden.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Das bereits bestehende Baufenster aus dem Bebauungsplan „Langenwand – Langes Tal“ wird grundsätzlich übernommen, begradigt und um Teilflächen erweitert.

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter und den bisherigen Festsetzungen eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

6.4 Verkehrsfläche

Da im Ursprungsbebauungsplan „Langenwand – Langes Tal“ im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Spielplatz festgesetzt ist, wird dieser Bereich nun auch aufgehoben und durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ersetzt.

Zusätzlich wird die im Westen bereits vorhandene Treppenanlage als Fußgängerbereich festgesetzt.

6.5 Öffentliche Grünfläche

Im Osten des Flst. 1777/6 setzt der Ursprungsbebauungsplan „Langenwand – Langes Tal“ einen Gehweg fest. Dieser wurde in diesem Bereich jedoch nicht ausgebaut, sondern an der westlichen Flurstücksgrenze. Die dadurch entstandene Grünfläche wird in diesem Rahmen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die in Ihrem Bestand zu erhalten ist.

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

6.6.1 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.

6.6.2 Niederschlagswasserversickerung

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

6.6.3 Wasserdurchlässige Stellplätze

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

6.6.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur Vermeidung großflächiger Versiegelungen sollen die nicht überbaubaren Bereiche, bis auf notwendige Anlage, gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

6.7 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene, randliche Pflanzgebot wird aufgehoben. Stattdessen wird ein allgemeines Pflanzgebot, dass dem Wortlaut des Ursprungsbebauungsplanes folgt, festgesetzt. Zusätzlich wird für Flachdächer, die nicht als Terrasse genutzt werden, eine extensive Begrünung festgesetzt.

6.8 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

In Anlehnung an den umgebenden Bestand sind Satteldächer 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 bei großen Höhenunterschieden unterstützen.

7.4 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird derzeit erarbeitet und zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

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. 0,6 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,01 ha
Fußgängerbereich	ca. 0,001 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,005 ha
Gesamtfläche	ca. 0,61 ha

Albstadt, den

.....

Gerhard Penck
Amtsleiter

.....

Wiebke Simeone
Sachbearbeiter/in