

Erläuterungen der Änderungen im Detail

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der aktuell gültigen Rechtsgrundlagen überarbeitet. Zugrundegelegt wurden:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Landesbauordnung (LBO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der jeweils gültigen Fassung.

2. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "RINGINGER TAL III" in der Fassung des genehmigten Planes vom 14.11.1979 (in Kraft getreten am 31.10.1980) treten außer Kraft.

3. Teil I - Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Teil I, Ziff. 2 ff - Maß der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Festsetzung erfolgte nach:

- Zahl der Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl
- Baugrenzen
- Bautiefen

Die geänderte Festsetzung erfolgt nach:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen (maximale Traufhöhe, maximale Firsthöhe in Verbindung mit der festgelegten EFH)
- Baugrenzen
- höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE max.)

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl i. V. m. den Baugrenzen sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird das städtebaulich vertretbare Bauvolumen und der Überbauungsgrad im Plangebiet sinnvoll bestimmt und die städtebaulichen und gestalterischen Planungsaspekte hinreichend gesichert.

Begründung zu Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten:

Durch eine Deckelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude soll der bestehende Gebietscharakter nachhaltig gesichert werden. "Übernutzungen", die die gewachsenen Strukturen des Gebietes und den infrastrukturellen Rahmen sprengen könnten, sollen so verhindert werden.

b) Teil I, Ziff. 5 ff - Nebenanlagen

Durch die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO wird dem Bestand (bereits bestehende Schuppen, Gerätehäuser), und den künftigen Anforderungen Rechnung getragen.

4. Teil II - Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden so gefaßt, daß einerseits der Bestand gesichert wird und eine Rechtskräftigkeit erlangt und andererseits ein städtebaulich vertretbarer Rahmen gegeben ist, der die baugestalterischen Absichten der Gemeinde vorgibt.

Die Anforderungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen, Außenantennen und Einfriedigungen wurden dahingehend modifiziert. Neu aufgenommen sind aus ökologischen Zielsetzungen Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Geländegestaltung, zur Bepflanzung sowie zur Dachentwässerung. Diese Bestimmungen basieren auf den Bestrebungen zur Minimierung der Oberflächenversiegelung, der Minimierung des Abflusses von Oberflächenwassers sowie der Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub sowie zum Ausgleich der Eingriffe.

Einfügung in die Bauleitplanung - FNP

Der Bereich des Bebauungsplanes "RINGINGER TAL III" ist im genehmigten FNP 1995 enthalten, eine Teilfläche mit ca. 2,3 ha als noch nicht überbaute Wohnbaufläche auch in der Flächenbilanz berücksichtigt. Die reinen Erweiterungsflächen, die über die Ausweisungen im FNP 1995 hinausgehen, betragen ca. 1,9 ha, wobei zu berücksichtigen ist, daß für die Straße "B" und deren beidseitige Bebauung in diesem Bereich ca. 0,3 ha im FNP 1995 ausgewiesen waren und die bereits bestehende Bebauung in der Südwestecke des Plangebietes, die bislang sowohl außerhalb des Bebauungsplanes "RINGINGER TAL III" als auch außerhalb des Bebauungsplanes "Mettenberg" lag, mit ca. 0,2 ha in den Erweiterungsbereich aufgenommen wurde, um die rechtliche Situation dieses Bestandes eindeutig zu fassen. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten verbleibt eine tatsächliche Erweiterungsfläche von ca. 1,4 ha brutto.

Neben der rein städtebaulich begründeten Argumentation für die Arrondierung des ursprünglichen Bebauungsplanbereiches ist als gewichtiges Positivum für die Erweiterung die bereits dafür angelegte Infrastruktur anzuführen: Im Hinblick auf den anzustrebenden sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut "Boden" ist es zu begrüßen, an den bislang nur einseitig bebaubaren Straßen eine 2. Häuserzeile anzubinden. Dadurch, daß die Flächen relativ rasch einer Bebauung zugeführt werden können, kann auch dem bestehenden örtlichen Bedarf relativ schnell entsprochen werden.

Ökologische Belange - § 1a Abs. 2 Nr.2 und Abs. 3 BauGB

1. Vorhandene Situation

Das am nördlichen Stadtrand von Burladingen gelegene Plangebiet sieht mehrheitlich eine Bebauung als Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise und überwiegend Einfamilienhausbebauung vor. Im nördlichen Bereich der Ringinger-Tal-Straße ist ein Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen, was der Nutzung des bestehenden Gebäudes entspricht.

Die Bereiche, die nun als zusätzliche Flächen für Bebauung ausgewiesen werden, sind teilweise intensiv für Ackerbau und teilweise als mehrschürige Fettwiesen genutzt.

2. Vorhandene Beeinträchtigungen

Mit der Bebauung des Gebietes wurde begonnen, bislang wurden einzelne Wohnhäuser errichtet. Dadurch, daß noch keine zusammenhängende Bebauung besteht, ist auch die Eingrünung (durch Heckenrand und Hausgärten) noch sehr unzureichend, das Baugebiet wirkt daher wenig harmonisch. Die angrenzenden ausgeräumten Ackerflächen und Fettwiesen ohne Streuobstbestände tragen zum negativen Erscheinungsbild ebenfalls bei.

3. Art des Eingriffs, Auswirkungen und Handlungskonzept

Es wurde versucht, die durch die Bebauung entstehende Flächenversiegelung durch die Festsetzung einer GRZ im Allgemeinen Wohngebiet von höchstens 0,3 (WA max. 0,4) bzw. auf der Teilfläche mit Mischgebietenutzung von höchstens 0,4 (MI max. 0,6) in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Während des Baubetriebes kann zu Beginn der Erdarbeiten durch Abschieben und Zwischenlagerung in flachen Mieten der Verlust belebten Oberbodens vermieden werden.

Durch die nun im gesamten Plangebiet zwingend vorgeschriebene Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für PKW-Stellplätze und Zuwegungen (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) und die Beschränkung durchgängiger Versiegelung auf das unvermeidbare Maß wird der Oberflächenwasserabfluß minimiert, die Retentionsfähigkeit (Speicherfähigkeit) erhalten und die Menge an wärmeerzeugenden Flächen begrenzt.

Neben den oben aufgeführten neu geregelten Festsetzungen ökologischer Zielsetzungen, die für das gesamte Plangebiet gelten, wurden weitere Planungsbestandteile als konkrete Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterungsflächen verankert:

Die durch die Verringerung der Straßenbreiten gewonnenen Flächen werden vor Versiegelung bewahrt und begrünt. Durch die Anlage einer Mulde für das Wasser im Talgrund und für die Dachwässer der Gebäude östlich der Ringinger-talstraße in Verbindung mit einer Heckenpflanzung und einer kleinen Wasserfläche zur Regenrückhaltung, werden Ausgleichsmaßnahmen angeboten mit mehrschichtiger ökologischer Wirkung.


Durch Pflanzgebote für Heckenriegel und auch für Einzelbäume innerhalb des Plangebietes wird eine gute Durchgrünung erreicht, eine großzügige Eingrünung erfährt das Baugebiet durch flächenhafte Pflanzgebote jeweils entlang der Grenzen des Bebauungsplangebietes. Die Bebauung wird so harmonisch eingegrünt und zur freien Landschaft hin abgepflanzt, eine optisch verbesserte Ortsrandgestaltung gewährleistet. Diese Begrünung ist, zusammen mit den als Gärten und Bauerngärten angelegten Freiflächen, in der Wirkung mit Kleinbiotopen gleichzusetzen, was eine Aufwertung und Artenvielfalt mit sich bringt, die weit über die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. Wiesenfläche hinausgeht.

4. Resümee

Es sind aufgrund der Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes "RINGINGER TAL III" keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die zusätzliche Ersatzmaßnahmen i. S. d. § 1 Abs.2 und Abs.3 BauGB außerhalb des Plangebietes erforderlich machen. Vielmehr bedingt die Bebauungsplanänderung eine deutlich stärkere Gewichtung ökologischer Aspekte.

Der Eingriff durch die zusätzliche Ausweisung von Bauflächen (Erweiterung) läßt sich durch die oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensieren. Zusammen mit den neu hinzugekommenen textlichen Festsetzungen ökologischer Zielsetzung für den gesamten Geltungsbereich werden den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

Aufgestellt:
Burladingen, den 21.01.1999


stellv. Bürgermeister
Joachim Dietrich

