



Stadt Burladingen
Stadtteil Melchingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Am Pfaffenberg“

8 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 06. Juni 2017

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 740 m ü. N.N. im Osten des Stadtteils Melchingen und am Fuß des nordöstlich gelegenen Pfaffenberges. Südlich und westlich grenzt die Wohnbebauung von Melchingen an. Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 1,9 ha und umfasst die Flurstücke 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3026/6, 3029/2, und Teile der Flurstücke 3028/1, 3001, 3465 und 3469.

Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Burladingen will zur Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Burladingen-Melchingen den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Pfaffenberg“ aufstellen, um der Nachfrage an Bauplätzen gerecht zu werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung durch eine Ringstraße vor, die an eine neue Durchgangsstraße angeschlossen wird.

Die Fläche westlich dieser Straße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Falltor III“ und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Dieser Bereich wird aufgehoben und mit dem Bebauungsplan „Am Pfaffenberg“ überplant. Durch die Ausweisung von Bauplätzen und die damit verbundene Verdichtung des Innenbereiches werden entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

Insgesamt sind 21 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 490 m² - 1216 m² vorgesehen. Die Bebauung soll maßgeblich mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Durch die geplante Erweiterung kann eine sinnvolle Arrondierung der randlichen Ortslage entlang der Lauchertstraße erfolgen.

Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan hauptsächlich als geplante Wohnbaufläche dargestellt (ca. 1,7 ha). Der westlich, an die bestehende Wohnbebauung, angrenzende Bereich ist als Grünfläche ausgewiesen (ca. 0,2 ha).

Für das Plangebiet bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan 2013 Neckar-Alb, da dieses dort als „geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen ist.

Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird bisher als Acker, Grünland und Streuobstwiese genutzt.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Langer Brunnen“ (WSG-Nr-Amt: 417203). Weitere Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorzufinden.

Erschließung

Zur Erschließung des geplanten Wohngebietes soll die nördlich befindliche Pfaffenbergstraße nach Süden verlängert und an die Lauchertstraße angeschlossen werden. Zur inneren Erschließung des Wohngebietes ist die Herstellung einer Ringstraße vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Dabei soll die Wasserleitung, die sich unter den geplanten Grundstücken (Flurstück 3465) befindet, unter die geplante Durchgangsstraße verlegt werden.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen wird in Retentionszisternen gesammelt und über einen Regenwasserkanal verzögert dem Vorfluter (Quellbach der Lauchert) zugeführt.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebietes. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Planung“ (S. 14) der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen etc. orientieren sich an dem benachbarten Bebauungsplan. Dadurch soll ein einheitliches Ortsbild gewährleistet werden. Davon abweichend wird, mit Ausnahme der Flurstücke 3026/6 für die die bisherigen Festsetzungen übernommen wurden, die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt um alle Dachformen und damit auch moderne Bauweisen zulassen zu können. Für die Flurstücke 3026/6 und 3029/2 wird außerdem die bestehende Geschossflächenzahl von 0,8 aus den bisherigen Festsetzungen übernommen.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll zudem das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich um einen Standort für einen Geräteschuppen des städtischen Bauhofs. Dessen Bestand soll im Bebauungsplan rechtlich gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung dieser Fläche entspricht dem Bestand.

Aufgrund seiner geringen Größe ist anstatt einer Grundflächenzahl die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu den Straßen und Nachbargrundstücken gewährleistet werden. Um den Bauherren größere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Grundstücke zuzusprechen, werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne und sollen zu einem einheitlichen Ortsbild beitragen. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt werden. Darüber hinaus soll so einer Zersiedelung der Ortslage entgegen gewirkt werden.

Konstruktive Maßnahmen und Einrichtungen auf Privatgrund sind unter Umständen zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig. Um dies zu ermöglichen wurde die Verpflichtung, der Durchführung entsprechender Maßnahmen festgesetzt.

Durch die Anlage der Durchgangsstraße wird der nordwestlich befindliche Wendehammer nicht mehr benötigt. Um die bereits versiegelte Fläche sinnvoll zu nutzen sollen dort Parkplätze entstehen.

Dass sich innerhalb des Bebauungsplanes befindliche Feldkreuz (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG BW auf Flurstück 2996) muss um etwa 10 m in östliche Richtung versetzt werden, um die verkehrliche Erschließung des Baugebietes zu sichern.

Die regelmäßige Pflege der öffentlichen Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes erforderlich.

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Die Wasserleitung, die sich unter den geplanten Grundstücken (Flurstück 3465) befindet, soll unter die geplante Durchgangsstraße verlegt werden. Auf diese Weise kann auf ein Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken verzichtet werden. Eine Berücksichtigung der Leitung bei der Planung und Errichtung der baulichen Anlagen ist somit nicht notwendig.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen wird in Retentionszisternen auf den Grundstücken gesammelt und über einen Regenwasserkanal verzögert dem

Vorfluter zugeführt. Hierzu dient ein, entlang der Lauchertstraße verlaufender, verdolter Quellbach der Lauter.

Die Pflanzgebote und -bindungen dienen der wirkungsvollen Durchgrünung des Gebietes. Darüber hinaus dienen diese dem Ausgleich des Eingriffs zur Entwicklung hochwertiger Lebensräume. Sie wirken sich positiv auf das Klima im Ortskern aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Altlastenflächen nachgewiesen. Um eine Nachnutzung des Gebietes zu ermöglichen, ergibt sich die Erfordernis auch bereits vorbelastete Flächen in die Planung einzubeziehen und mit einer neuen Nutzung zu überplanen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen des Gutachtens der Fa. Berghof (Oberbodenuntersuchung im Bereich der Altablagerung „Am Pfaffenberg“ in Burladingen-Melchingen, 2016) stellt die Sanierung des belasteten Bereiches kein unüberwindbares Hindernis für die angestrebte Nutzung dar. Wie in planungsrechtlich festgelegt muss das anfallende Aushubmaterial untersucht und nach Deklaration einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden.

3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Burladingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Die Vorschriften der Dachformen und Dachneigung weichen von den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Falltor III“ ab, indem alle Dachformen zugelassen werden. Anstelle dessen gelten Festsetzungen für das Maß der Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse. Dadurch kann einerseits durch die Höhenbeschränkung ein einheitliches Ortsbild gewährleistet und andererseits durch die Zulassung aller Dachformen den Bauherren größere Freiheiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern werden entsprechende Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

4. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

5. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	19153
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	13064
Fläche für den Gemeinbedarf	35
Verkehrsflächen	3345
Öffentliche Grünflächen	1133
<i>Flächen für Pflanzgebote innerhalb der privaten Bauplätze</i>	<i>1576</i>

Aufgestellt:

Balingen, den

6.8.2017

Dr. Klaus Grossmann



Ausgefertigt:

Stadt Burladingen, den 14.05.2019

Harry Ebert
Bürgermeister