



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE

EPFENDORF

ORTSTEIL

EPFENDORF

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>> BAUHOF LANGENTAL <<

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
1.1	Planungsziel
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.3	Ortsabrundungssatzung
5.4	FFH - Gebiet
6.	Planungskonzept
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Verkehr
6.4.1	Verkehrliche Erschließung
6.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
6.4.3	Ruhender Verkehr
6.4.4	Forstwirtschaftlicher Verkehr
6.5	Grünordnung
6.5.1	Umweltbericht
6.5.2	Archäologische Denkmalpflege
7.	Ver- und Entsorgung
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserleitung
7.3	Stromversorgung
7.4	Fernmeldetechnik
7.5	Abfall, Wertstoffe
8.	Bodenordnung
9.	Örtliche Bauvorschriften
9.1	Dachformen, Dachneigung
9.2	Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen
9.3	Einfriedung
9.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen
10.	Abwägung (Zusammenfassung)
10.1	Öffentliche Belange
10.2	Private Belange
10.3	Abwägungsbelange

Ziffer	Inhalt
11.	Städtebaulichen Daten
11.1	Flächenbilanzierung
11.2	Grundflächenzahl
11.3	Geschossflächenzahl
12.	Zeitliche Realisierung

1.

ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Epfendorf. Im Süden des Plangebietes verläuft der "Mühlbach" welcher früher zur Speisung der Epfendorfer Mühle diente. Im Norden des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg, welcher in Richtung Steinbruch führt.

Markant am Plangebiet ist, dass es mit seinen ganzen Flächen in einem FFH – Gebiet liegt. Das Grundstück ist mit Heckenstrukturen eingesäumt, welche zum größten Teil auch erhalten bleiben sollen. Im Bebauungsplan sind großzügige Flächen zur weiteren Ausbreitung des Feldhecke vorgesehen.

Im Plangebiet steht bisher auch ein Gebäude, welches erhalten bleibt und zu Vereinszwecken als Versammlungsstätte genutzt werden soll. Durch die vorliegende Planung wird eine Koexistenz von Bauhof und Nachbarschaft erreicht. Der Bauhofbetrieb kann am Ortsrand ohne große Einschränkung erfolgen.

Durch starke grünordnerische Maßnahmen in den Randbereichen des Plangebietes sollen Pufferzonen zum Bestand und vor allem eine Integration in das Landschaftsbild erreicht werden.

Im Vorfeld der Planung hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf intensiv mit der Standortwahl für den Bauhof der Gemeinde auseinandergesetzt. Die Alternativstandorte waren breit gefächert, sogar Standorte in den Teilorten wurden ins Auge gefasst. Als erste Entscheidung war dann aber klar, dass der Standort des Bauhofs dann doch im Hauptort Epfendorf sein soll, zumal dort die meiste Arbeit für den Bauhof anfällt und dort auch der Hauptsitz der Verwaltung ist.

In einem weiteren Schritt wurde untersucht, ob der neue Bauhof im „Langental“ oder im Gewerbegebiet „Sandbühl“ gebaut werden soll. Nach langen Abwägungs- und Diskussionsrunden fiel dann die Entscheidung auf das Gebiet „Langental“.

1.1

Planungsziel

Durch die Planung möchte die Gemeinde Epfendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um den zu kleinen Bauhof in der Ortsmitte, an den Ortsrand auslagern zu können. Im Plangebiet soll ein Gebäude zur Abstellung und Wartung der bauhofeigenen Fahrzeuge und Gerätschaften entstehen. Im Gebäude sollten auch Gruppenräume und sanitäre Anlagen angelegt werden. Die Nutzungsform wird als Sondergebiet >> Bauhof<< und Sondergebiet >> Versammlungsstätte<< festgelegt. Hauptnutzungsform wird zum einen das Abstellen und Warten der Gerätschaften und Fahrzeuge sein, zum anderen die Nutzung als Probe- und Versammlungsstätte für örtliche Vereine. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Natürlich müssen entsprechende Lagerflächen auf den Freiflächen für z.B. Streusalzbehälter und anderem möglich sein. Im Bereich des bestehenden Gebäudes wird die Nutzung als "Versammlungsstätte- Vereinsheim" festgesetzt. Wohnnutzung wird

auch hier ausgeschlossen. Notwendige Parkflächen werden in genügender Anzahl auf dem Grundstück ausgewiesen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Dadurch, dass die Flächen des Bauhofs im Ortskern nicht mehr ausreichen, hat sich die Gemeinde Epfendorf entschieden, den Bauhof auszulagern.

So kann erreicht werden, dass die Einrichtungen für Abstell- und Wartungsdienste auf den Stand der Technik, durch Neubau, gebracht werden können, und gleichzeitig auch die Personalräume den Anforderungen entsprechen können. Die Planung schafft die Voraussetzungen für einen reibungslosen und deutlich verbesserten Arbeitsablauf für die Dienste des Bauhofes. Durch die Nutzung des Bestandsgebäudes zu Vereinszwecken, wird die Gemeinde den Bedürfnissen der örtlichen Vereine gerecht.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Bauhof Langental << sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat am 21.02.2006 beschlossen, den Bebauungsplan >> Bauhof Langental << aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Die Gemeinde Epfendorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf - Winzeln. Im rechtswirksamen FNP der VG ist das Plangebiet als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Epfendorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf - Winzeln. Im rechtswirksamen FNP der VG ist das Plangebiet als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan >> Bauhof Langental << grenzen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.3 Ortsabrundungssatzung

Die bestehende Bebauung ist bisher durch die Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Epfendorf rechtlich abgesichert. Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans >> Bauhof Langental<< sind die Überschneidungsbereiche mit der Ortsabrundungssatzung aus dieser auszugliedern.

5.4 FFH - Gebiet

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen FFH – Gebiet. Eine FFH – Erheblichkeitsstudie wurde bereits durchgeführt. Diese findet im Umweltbericht entsprechende Berücksichtigung. Die Ergebnisse der Erheblichkeitsstudie macht sich die Gemeinde Epfendorf zu Eigen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung >>Sondergebiet – Bauhof << nimmt die Planung die Vorgaben der Gemeinde nach Ansiedlung eines Bauhofes auf. Alle notwendigen Nutzungen sind im Plangebiet zulässig. Nutzungen, die nicht mit dem Ablauf des Bauhofs unmittelbar zusammenhängen, sind nicht zulässig.

Mit der Festsetzung >>Sondergebiet – Versammlungsstätte << bietet die Gemeinde Epfendorf den örtlichen Vereinen die Möglichkeit zur Nutzung eines Proberaums.

Wohnnutzungen sind in beiden Bereichen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzten maximalen Höhenentwicklung künftiger Bauten entspricht die Gemeinde Epfendorf den Anforderungen künftiger Notwendigkeiten zur Unterhaltung des Bauhofes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den gewollten, ökonomischen Erfordernissen und sichern gleichzeitig ein für das Landschaftsbild zu akzeptierendes Maß.

6.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes ist eine "offenen Bauweise" festgesetzt.

6.4. Verkehr

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird an die im Süden liegende Erschließungsstraße angeschlossen. Die Ortsstraße kann den anfallenden Ziel – und Quellverkehr hinsichtlich Kapazität und Ausbaustandard ohne weiteres aufnehmen. Der Anschluss an die K 5563 erfolgt über den bestehenden Anschluss für den Steinbruch der Fa.Bantle.

Durch die Planung >> Bauhof – Langental<< werden keine neuen Straßen erforderlich.

6.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

6.4.3 Ruhender Verkehr

Parkplätze für Bedienstete und Besucher der Versammlungsstätte werden in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück in wasser-durchlässiger Form angelegt.

6.4.4 Forstwirtschaftlicher Verkehr

Zur Bewirtschaftung der Waldflächen im Norden des Gebietes werden die bestehenden Wegstrukturen erhalten.

6.5 Grünordnung

Die Grünordnerische Festsetzungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in den Planungsrechtlichen Festsetzungen integriert.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans hin zur freien Flur wird dadurch geregelt, dass entlang den jeweiligen Grenzen eine Eingrünung durch Sträucher und Einzelbäumen geschaffen wird. Damit wird auch dem Landschaftsbild entsprochen. Umfangreiche Regelung zum Boden- und Grundwasserschutz sind im Bebauungsplan ebenfalls enthalten.

Die Einfassung des Plangebietes im Übergang zur freien Flur erfolgt über Pflanzfestsetzungen; insbesondere das bestehende Biotop wird durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

6.5.1 Umweltbericht

Die Gemeinde Epfendorf hat einen dieser Begründung beiliegenden Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellen lassen. Den Umweltbericht des Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH vom 20.06.2006, macht sich die Gemeinde Epfendorf zu Eigen.

6.5.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planebereiches nicht zu erwarten. Jedoch wird in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

7. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

7.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die Wasserleitung in der Straße „Langental“. Im Plangebiet wird an geeigneter Stelle ein Überflurhydrant aufgestellt.

7.2 Abwasserableitung

Für die anfallenden Schmutzwässer erfolgt der Anschluss an den Ortskanal im Baugrundstück.

Häusliche Schmutz – und Niederschlagswasser werden getrennt abgeleitet.

Die anfallenden Niederschlagswasser aus Dachflächen werden in die Vorflut "Mühlkanal" abgegeben. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird beim Landratsamt beantragt.

Die anfallenden Niederschlagswasser aus Hofflächen werden in die an den Mischwasserkanal abgegeben

7.3 Stromversorgung

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG, aufbauend auf den bestehenden Strukturen.

7.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

Im Abwägungsvorgang zwischen einer ober – oder unterirdischen Leitungsführung ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, dass die gestalterischen Belange im Planbereich so bedeutend sind, dass Telekommunikationslinien verkabelt werden müssen.

Diese Entscheidungsmöglichkeit in der Abwägung findet ihre Rechtsgrundlage in § 50 TKG. Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebietes Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

7.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

8. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung ist nicht notwendig, da die Gemeinde Epfendorf im Besitz der Flächen ist.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Dachformen, Dachneigung

Die Dachformen und Dachneigungen sind im Plangebiet freibleibend.

9.2 Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen

Die hierfür festgesetzten maximalen Obergrenzen orientieren sich am angrenzenden Bestand. Damit stellt die Planung sicher, dass künftiges Bauvolumen sich mit dem Bestand und dem Landschaftsbild verträglich zeigen.

9.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen orientieren sich an der Nutzung als „Bauhof“ und stellen ein entsprechendes Schutzbedürfnis sicher

Angrenzend an die landwirtschaftlichen Erschließungswege muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

9.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

10. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Epfendorf hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >> Bauhof Langental << sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (vgl. § 1 (5) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), im folgenden BauGB).

10.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Nutzung als Bauhof

- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange auf gesundes Arbeiten
- einsparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes, auch hinsichtlich des FFH - Gebietes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen
- der Ausschluss von Versorgungsfreileitungen
- die Belange der Forstwirtschaft

10.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Planbetroffenen Nutzer im Umfeld auf gesunde Lebensverhältnisse mit Blickrichtung auf Lärm- und /oder Geruchsmissionen und nachbarrechtliche Belange (vgl. 1V Nr.1 BauGB)
- die wirtschaftliche Erschließung

10.3 Abwägungsbelange

In der Abwägung wurden folgende Belange speziell berücksichtigt:

- Flächenpotential
- allgemeine Ver- und Entsorgungssituation

Mit den im Plangebiet getroffenen Festsetzungen wird das Ziel negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden erreicht. Durch sparsame

Erschließungsaufwendungen wird vor allem auch eine optimale und flächensparende Ausnutzung des Grundstückes erreicht.

Die an das Plangebiet angrenzenden **Strukturen** werden im Bebauungsplan folgend berücksichtigt:

- angleichen der Nutzungstiefe an die bestehenden Strukturen.
- Maßstäblichkeit an bestehenden Strukturen angeglichen
- Höhenentwicklung am Bestand orientiert
- Planungsrechtliche Absicherung des Bestandes

Die Gemeinde Epfendorf hat der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der Sondergebietsfläche >>Bauhof Langental<< durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Schaffung von öffentlichen Grünbereichen als Übergänge zur Flur
- Höhenbegrenzung im Gebiet
- Eingrünung des künftigen Ortsrandes
- Grünfestsetzung

Den Belangen des Natur- und Umweltschutzes hat die Gemeinde Epfendorf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Erstellen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie eines Umweltbericht
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet
- Festsetzung zum Schutz der Vegetationsflächen
- öffentliche Pflanzensetzung
- Entwässerung im Trennsystem
- Erstellen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung

In der Abwägung wurden folgende verkehrlichen Belange speziell berücksichtigt:

- Verkehrliche Anbindung an bestehende Strukturen
- Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen

Es werden vor allem keine neuen Straßen benötigt um das Plangebiet zu erschließen.

11. Städtebauliche Daten

11.1 Grundflächenzahl

Sondergebiet 1: 0.8

Sondergebiet 2: 0.8

11.2 Gechossflächenzahl

Sondergebiet 1: 1.2

Sondergebiet 2: 0.8

12. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Epfendorf, den 21.02.2006
geändert am 19.09.2006




Karl-Heinz Willinger
(Bürgermeister)

Ausgefertigt:
Epfendorf, den 19. Sep. 2006




Karl-Heinz Willinger
(Bürgermeister)