1B9

Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

FERTIGUNG

Begründung

zur ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Schreiberle" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen

in der Fassung vom 16. Nov. 2004

1. Grund der Änderung und Erweiterung

Zwischen der nördlichen Abgrenzung des durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes Schreiberle und dem weiter nördlich beginnenden Landschaftsschutzgebiet Gölshäuser Niederung liegen fünf Ackergrundstücke. Sie grenzen an die Westseite der bis hier hin ausgebauten Oberdorfstraße. Auf ihrer den Ackergrundstücken gegenüber liegenden östlichen Seite ist die Oberdorfstraße bebaut. Die Grundstücke sind im planungsrechtlichen Sinne vollständig erschlossen.

Einseitig angebaute Straßen widersprechen der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und wirtschaftlichem Haushalten. Es ist deshalb sinnvoll, das Wohngebiet Schreiberle um den bebaubaren Teil dieser Grundstücke zu erweitern. Auf dem Übersichtsplan ist erkennbar, dass es sich dabei auch nicht um eine in die Landschaft hineingreifende Ausstülpung, sondern um eine Abrundung des Siedlungsrandes handelt.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ende des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Gölshausen im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet Schreiberle. Im Osten wird das Plangebiet durch die Oberdorfstraße begrenzt. Entlang dieser Straße erstreckt es sich genauso weit nach Norden wie der Geltungsbereich des östlich der Straße angrenzenden Bebauungsplanes Wohngebiet "In der Aue" und endet mit der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 1526. Die westlichen Grundstücksgrenzen der im Plangebiet liegenden Grundstücke bilden dessen westliche Begrenzung.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung, in die Regionalplanung sowie in verschiedene Fachplanungen

Ziele der Regionalplanung stehen der Erweiterung des Bebauungsplangebietes nicht entgegen.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Fläche für den Wohnungsbau dargestellt.

3. Verkehrserschließung

Die zukünftigen Baugrundstücke sind durch die Oberdorfstraße erschlossen. Aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes können auf der Erweiterungsfläche höchstens sechs Wohneinheiten entstehen. Hierdurch wird die Verkehrsbelastung nicht spürbar erhöht.

4. Art der baulichen Nutzung

Das Erweiterungsgebiet wird an zwei Seiten durch bestehende Wohngebiete und an den beiden anderen Seiten durch die freie Landschaft eingerahmt. Zum Sportplatz besteht eine Entfernung von ca. 150 m, zum Aussiedlerhof von ca. 300 m. Das Erweiterungsgebiet soll nur dem Wohnen dienen. Es wird deshalb ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die Abrundung des Ortsrandes und der Übergang zur freien Landschaft soll durch eine niedrige Bebauung mit geringer Dichte erfolgen. Die GRZ wird auf 0,25 und die GFZ auf 0,4 festgesetzt.

6. Besondere Regelungen für die Baugrundstücke

Wie bereits ausgeführt, soll die Bebauung des Erweiterungsgebietes nur eine geringe Dichte erhalten. Gleichzeitig soll auch der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400 qm und eine Höchstgröße von 700 qm haben.

7. Bauweise

Um eine Abriegelung des bestehenden Siedlungsgebietes vom anschließenden Landschaftsschutzgebiet und den dort entstehenden Kaltluftströmen soweit als möglich zu vermeiden, werden die offene Bauweise mit Einzelhäusern und ein Mindestgrenzabstand von 3 m festgesetzt.

8. Ausgleichs- und Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 7.772 m². Davon werden 1.970 m² als Baugebiet ausgewiesen. Das Baugebiet enthält 707 m² überbaubare Fläche, 915 m² nicht überbaubare Gartenfläche und 348 m² Grünfläche mit Pflanzgebot.

Es verbleiben 5.652 m² landwirtschaftliche Fläche und 150 m² Grasweg zur Erschließung der Ackergrundstücke. Die Ausgleichsflächenbilanz berechnet nach dem hessischen Modell ergibt, dass von den 5.652 m² intensiv genutzter Ackerfläche 1.106 m² in Streuobstwiese umzuwandeln sind.

Nutzung-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Landwirtschaftl. Acker (intensiv)	13	6.037	4.546	78.481	59.098
Wiese	27	500	---	13.500	0
Gemüsegarten (Grabeland)	14	1.050	---	14.700	0
Grasweg	21	185	---	3.885	0
vorhandene Bäume Kronenbereich	33	(179)	---	5.907	0
Pflanzgebot	27	---	348		9.396
nicht überbaubare Gartenfläche	14	---	707		9.898
überbaubare Fläche	3	---	915		2.745
Erdweg (neu)	7		150		1.050
Ausgleichsfläche (Umwandlung von Landwirtschaftl. Acker in Streuobstwiese)	31		1.106		34.286
Summe		**7.772 (179)**	**7.772**	**116.473**	**116.473**
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				**Biotopwertdifferenz: 0**	
Der Eingriff ist innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.					

(Bewertung nach hessischem Modell)

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Bebauungsplanänderung- u. Erweiterung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.
Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG ist nicht durchzuführen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Das am Ortsrand liegende Erweiterungsgebiet soll keinen Riegel zur freien Landschaft bilden, durch den die Frischluftzufuhr beeinträchtigt wird. Deshalb werden geringere Gebäudehöhen als im übrigen Gebiet festgesetzt und diese auf das bestehende Gelände bezogen, das nicht erhöht werden darf.

STADT BRETTEN

Stadtplanungsamt Bretten

Meisel