



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE

SCHEFFLENZ, ORTSTEIL OBERSCHEFFLENZ,

"WEINGARTEN", 2. ÄNDERUNG

FASSUNG VOM **12.10.2018**
 09.04.2018

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Schefflenz, den

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	- 1 -
1.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	- 1 -
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung sowie Ziele und Zweck der Planung	- 3 -
1.3	Bestandssituation und Umgebungsnutzung	- 3 -
1.4	Seitheriger Zustand	- 5 -
1.5	Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB - Beschleunigtes Verfahren	- 5 -
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	- 5 -
3	EINGRIFFE UND UMWELTBERICHT	- 6 -
3.1	Erläuterungen zum Klimaschutz	- 6 -
4	PLANINHALTE UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	- 7 -
4.1	Art der baulichen Nutzung	- 7 -
4.2	Maß der baulichen Nutzung	- 7 -
4.3	Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen	- 7 -
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	- 8 -
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 8 -
4.6	Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen	- 9 -
4.7	Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen	- 10 -
5	ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	- 10 -
5.1	Bodenordnung	- 10 -
5.2	Kosten	- 10 -

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE SCHEFFLENZ, ORTSTEIL OBERSCHEFFLENZ,
"WEINGARTEN", 2. ÄNDERUNG

1 ALLGEMEINES

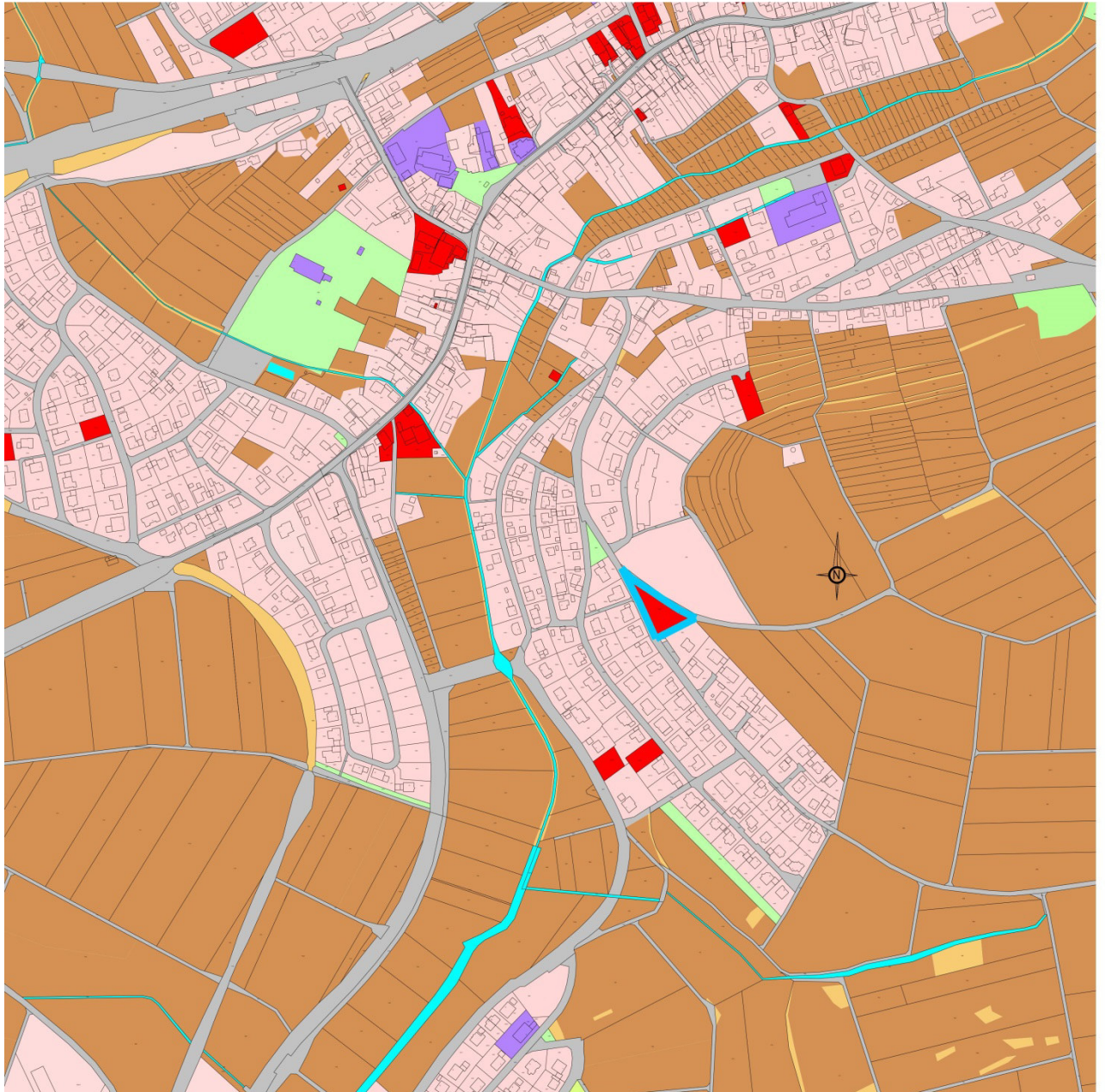
1.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberschefflenz am östlichen Ortsrand im Bereich der "Ringelgasse" und des "Weingartenweges".

Nach Norden, Süden und Westen grenzt es an die bestehende Bebauung, nach Osten an das freie Gelände an.

Die überplante Fläche beträgt 1.527,00 m².

Abbildung 1: Lage im Raum (Darstellung unmaßstäblich)



1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung sowie Ziele und Zweck der Planung

Zwischen der "Ringelgasse" und dem "Weingartenweg" befindet sich das Grundstück Flurstück Nr. 9950/1, das im Besitz der Gemeinde ist. Da die Gemeinde Schefflenz beabsichtigt das gegenüber in der "Ringelgasse" befindliche Grundstück Flurstück Nr. 5565 zum Baugebiet umzuwidmen, soll auch das oben genannte Grundstück zur Bebauung genutzt werden. Zum Teil soll es als Bauplatz ausgewiesen und zum Teil sollen öffentliche Parkflächen erstellt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Gebiet zu schaffen, ist diese 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich bisher um ein Grundstück, Flurstück Nr. 9950/1 mit der Buchfläche von 1.527 m². Dieses Grundstück wurde in den Geltungsbereich des zu überplanenden Gebietes aufgenommen.

Die angrenzenden Nutzungen sind geprägt durch Wohnbebauung bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das frühere Seniorenheim (Roedderheim) auf dem nördlich gelegenen Flurstück ist mittlerweile abgebrochen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalks.

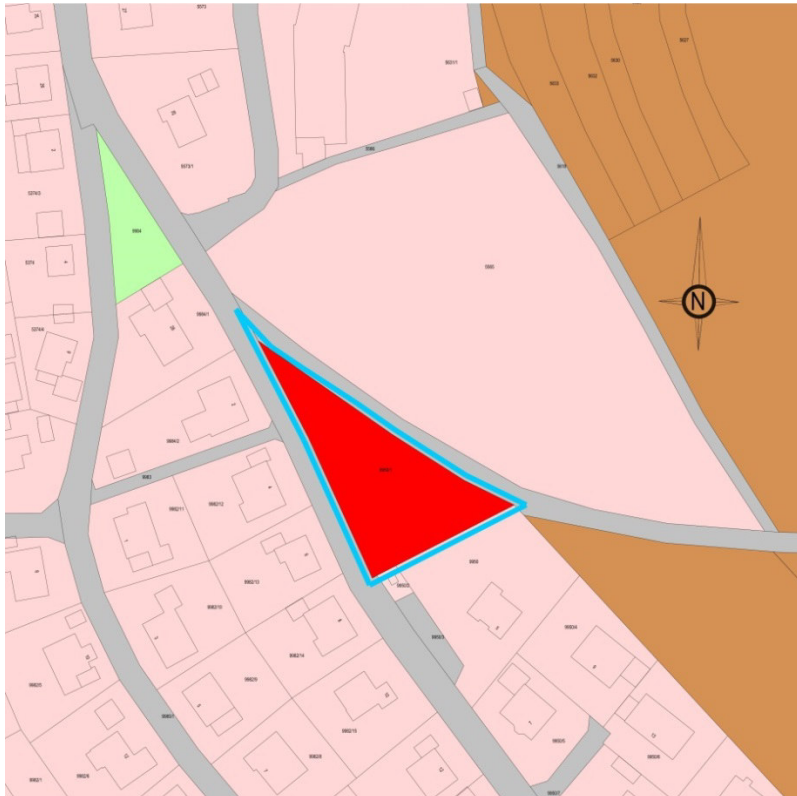
Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird auf jeden Fall empfohlen, um u. a. auch Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten.

Die künftig geplante Nutzung fügt sich in die bestehende Bebauung ein und rundet die bisherige Bebauung der Straße "Ringelgasse"/"Weingartenweg" ab.

Abbildung 2: Bestandssituation vor den Abriss- und Rodungsarbeiten im angrenzenden Plangebiet "Schöndelrain" (Luftbildaufnahme)



Abbildung 3: Lageplan



1.4 Seitheriger Zustand

Für das künftige Baugebiet besteht ein gültiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1971. In diesem Bebauungsplan wurde das betreffende Gebiet als öffentliche Fläche ausgewiesen. Im Zuge der vorliegenden Planung wird diese Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

1.5 Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB - Beschleunigtes Verfahren

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB umfassend vorliegen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren erstellt werden.

Hierdurch kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie § 4 Absatz 1 BauGB, Beteiligung der Behörden, abgesehen werden.

Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Erstellen eines Umweltberichts abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Gemeinde Schefflenz besteht ein Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes aus dem Jahre 1984. In diesem Flächennutzungsplan ist die zu überplanende Fläche als Grünfläche enthalten. Durch die Änderung der Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) BauGB anzupassen.

3 EINGRIFFE UND UMWELTBERICHT

Wie unter Punkt 1.5 erwähnt, ist eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Die Umweltbelange i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bust. a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon in einer entsprechenden Umweltbetrachtung ermittelt, bewertet und in die Abwägung einbezogen. Die Unterlagen sind als Teil 2 der Begründung beigelegt.

3.1 Erläuterungen zum Klimaschutz

Um dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes Rechnung zu tragen und den Bau von regenerativen Energiequellen zu fördern, wurde bei der Anordnung der Baufenster berücksichtigt, dass die Hauptdachfläche in südlicher Richtung ausgerichtet werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit Gründächer mit der Integration von Solaranlagen zu erstellen.

Durch eine geringe Bebauungsdichte bei großzügig bemessenem Baugrundstück und durch die Grünflächen wird ein Belüftungseffekt gewährleistet.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit wird in den Örtlichen Bauvorschriften der Verzicht von Schottergärten aufgenommen.

Mit der Wahl der Grundflächenzahl von 0,4 wird die Versiegelung der Fläche begrenzt.

Durch den möglichen Bau von Gründächern werden ein Rückhalt bzw. eine Verlangsamung des Regenwasserabflusses und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erreicht.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist in den Festsetzungen festgeschrieben, dass alle Stellflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, des Weiteren ist die Zufahrtslänge auf max. 10 m begrenzt.

Ferner wird festgesetzt, Zisternen zur Regenwasserrückhaltung zu erstellen.

Zusammenfassend ergibt sich mit den genannten Maßnahmen eine dem Standort angemessene klimagerechte Planung.

In der Betrachtung der Umweltbelange Teil 2 der Begründung wird unter der Nr. 3.9 nochmals ausdrücklich auf die Belange des Klimaschutzes eingegangen.

4 PLANINHALTE UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen und orientiert sich damit an dem westlich und südlich angrenzenden, bestehenden Baugebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ebenfalls in Anlehnung an das westlich angrenzende bestehende Wohngebiet ist zweigeschossige Bauweise zulässig.

Die Bauweise wird durch die Gebäudehöhe sowohl bei geneigter Dachform als auch bei Flachdächern begrenzt.

4.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Um die geplante Bebauung der unterhalb der Baugrundstücke liegenden Wohnbebauung anzupassen, wurde die Höhe der Gebäude bei geneigter Dachform auf 10,00 m und bei Flachdächern auf 7,50 m beschränkt.

Bei Gebäuden mit geneigter Dachform bezieht sich die Gebäudehöhe auf den höchsten Punkt des Daches, bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika Bezugshöhe.

Bezugsebene ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Maßgebend zur Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Fahrbahnrandhöhe des "Weingartenweges" (+/- 0,50 m) an der Grundstücksmitte.

Die Dachneigung wird auf maximal 45° festgesetzt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan und der vorhandenen Bebauungsstruktur ist offene Bauweise vorgesehen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen erlauben den Bauwilligen größtmögliche Freiheit bei der Stellung der Gebäude. Hierzu trägt auch bei, dass keine Firstrichtungen festgesetzt wurden.

Auf die Anordnung von Baulinien wurde verzichtet, was ebenfalls der Gestaltungsfreiheit entgegenkommt.

Ziel ist es außerdem, eine optimale Einbindung in die vorhandenen topografischen Verhältnisse zu erreichen.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer max. Größe von 40 m³ umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassenüberdachungen können bis zu einer Fläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.6 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die verkehrsrechtliche äußere Erschließung des Grundstückes erfolgt durch die innerörtliche Straße "Ringelgasse" und dem "Weingartenweg".

Die in der "Ringelgasse" bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser müssen entsprechend verlängert werden, im "Weingartenweg" sind die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden.

In Bezug auf die Ver- und Entsorgung der Grundstücke kann dies mit der Herstellung von Hausanschlüssen für die Wasserversorgung und für die Abwasserbeseitigung vorgenommen werden.

Das Gebiet ist bereits im AKP 1996 erfasst. In Bezug auf das anfallende Mischwasser ergeben sich für die bestehende hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanäle keine Änderungen.

Eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen. Durch die Anordnung von Zisternen, lässt sich zumindest temporär der Oberflächenwasserabfluss verzögern.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

Gehölzrodungen dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vegetationsperioden vorgenommen werden.

4.7 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

Nicht überbaute Flächen sollen gärtnerisch angelegt und gestaltet werden. Zwischen den Parkplätzen in Richtung "Ringelgasse" und in Richtung "Weingartenweg" entsteht eine Freifläche, die als öffentliche Grünfläche genutzt werden soll. Die Pflanzungen sollen mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden.

Um vollständigen Flächenversiegelungen entgegen zu wirken, sollten die befestigten Flächen wie Zugänge, Zufahrten sowie Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden.

Außerdem wird zur Pufferung von Oberflächenwasser eine Zisterne auf dem Grundstück angeordnet werden. Hierdurch lässt sich der Oberflächenwasserabfluss aus dem Grundstück verringern, was der hydraulischen Entlastung der Kanäle dient und auch der Grundwasserneubildung zugutekommt.

Um negative Auswirkungen auf die Gewässer zu vermeiden, darf als Dacheindeckung kein unversiegeltes Kupfer, kein Blei oder Zink verwendet werden.

5 ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

5.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

5.2 Kosten

Die Kosten für die städtebauliche Planung und die Erschließung trägt die Gemeinde.