



**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE**

**SCHEFFLENZ, ORTSTEIL OBERSCHEFFLENZ,**

**"SCHÖNDELRAIN", 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 -
3.2	Erläuterung zum Artenschutz .....	- 7 -
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 .....	- 8 -
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen .....	- 8 -
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	- 9 -
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 .....	- 11 -
5.1	Bodenordnung .....	- 11 -
5.2	Kosten .....	- 11 -

---

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

---

**1 ALLGEMEINES**

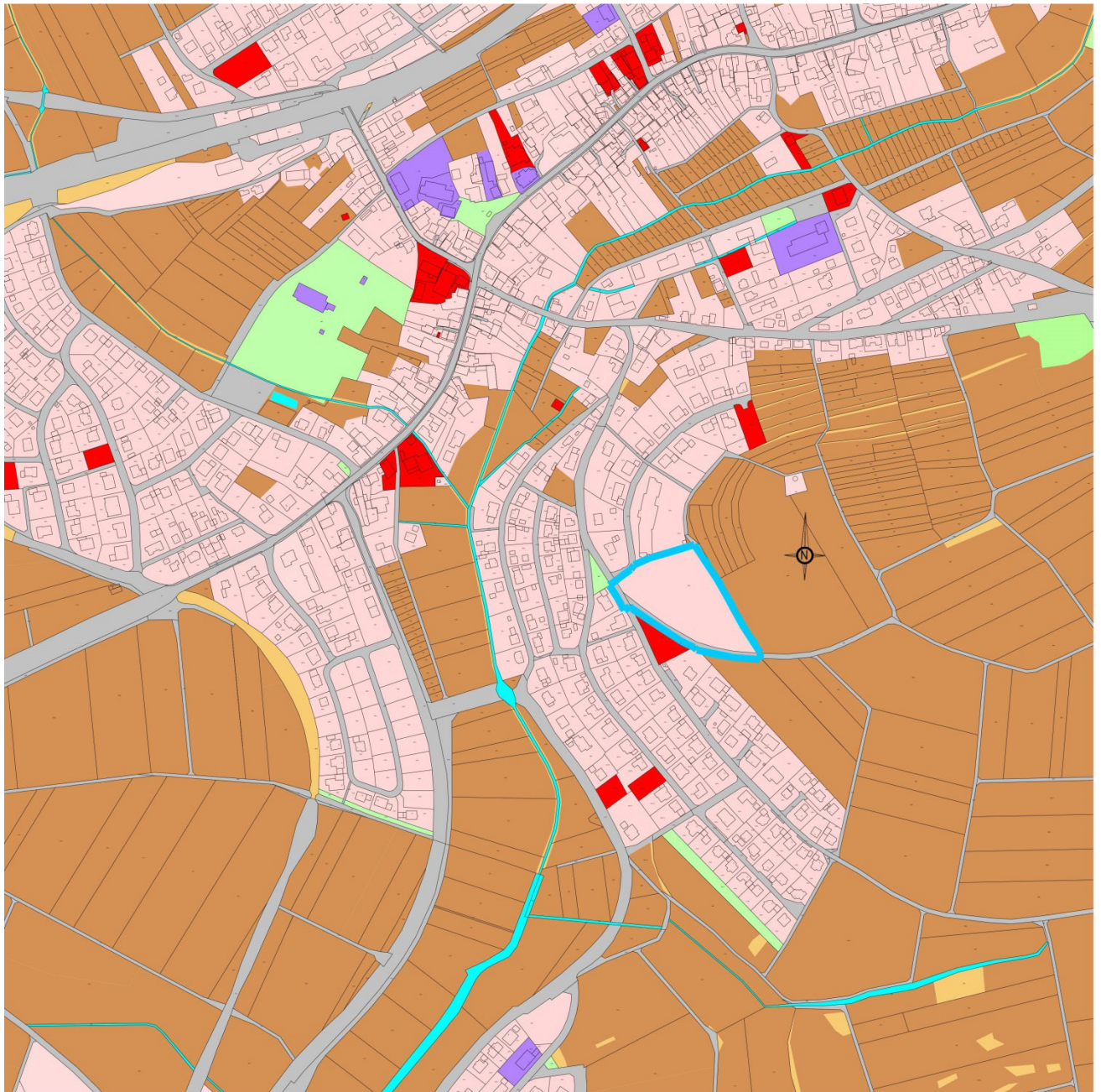
**1.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

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

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

Die überplante Fläche beträgt 10.249,00 m<sup>2</sup>.

Abbildung 1: Lage im Raum (Darstellung unmaßstäblich)



## **1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung sowie Ziele und Zweck der Planung**

Um im Gemeindeteil Oberschefflenz weiterhin gemeindliche Bauplätze anbieten zu können, hat die Gemeinde die Möglichkeit genutzt zum Verkauf anstehende Grundstücke zu erwerben. In den als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen befand sich das "Roedderheim". Der Gebäudekomplex wurde bereits abgetragen. Auf dem Luftbild unter Punkt 1.3 ist das Roedderheim noch aufgeführt. Die Gemeinde beabsichtigt dieses "Sondergebiet" in ein "allgemeines Wohngebiet" umzuwandeln und die Bebaubarkeit herzustellen.

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. 5565. Dieses Grundstück wurde in den Geltungsbereich des zu überplanenden Gebietes ebenso aufgenommen wie der Straßenbereich der "Ringelgasse", ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 9949 und ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 448 "Weingartenweg".

Die angrenzenden Nutzungen sind geprägt durch Wohnbebauung bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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"/"Hasenweg" ab.



Abbildung 2: Bestandssituation vor den Abriss- und Rodungsarbeiten (Luftbildaufnahme)



Abbildung 3: Lageplan



### 1.4 Seitheriger Zustand

Für das künftige Plangebiet besteht ein gültiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1969. In diesem Bebauungsplan wurde das betreffende Gebiet als Sondergebiet ausgewiesen. Im Zuge der vorliegenden Planung wird dieses Sondergebiet 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 Sondergebiet enthalten. Durch die Änderung des Sondergebietes 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 Hauptdachflächen in südlicher Richtung ausgerichtet werden können.

Ferner besteht die Möglichkeit Gründächer mit der Integration von Solaranlagen zu erstellen.

Durch das Pflanzgebot zwischen den Grundstücken und als Abgrenzung zur freien Landschaft entstehen "grüne Strahlen und Speichen", die eine Verbindung mit dem Umland herstellen.

Durch eine geringe Bebauungsdichte bei großzügig bemessenen Baugrundstücken und durch die Pflanzgebotstreifen zwischen den Baugrundstücken 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 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.

### **3.2 Erläuterung zum Artenschutz**

Auf die Einschätzung zum besonderen Artenschutz wird hingewiesen (siehe Fachunterlagen Büro Simon).

## **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 angrenzenden, bestehenden Baugebiet.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Ebenfalls in Anlehnung an das 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 9,00 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 jeweils die Erdgeschossfußbodenhöhe.

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 m<sup>3</sup> umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassenüberdachungen können bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> 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 der Grundstücke erfolgt durch die innerörtliche Straße "Ringelgasse". Diese muss in dem betreffenden Planbereich entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen ausgebaut werden und ist Bestandteil des Plangebietes. Zur inneren Erschließung der Grundstücke ist der Bau einer Erschließungsstraße mit Wendehammer erforderlich.

Die in der "Ringelgasse" bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser müssen entsprechend verlängert werden.

In Bezug auf die Ver- und Entsorgung der Grundstücke kann dies mit der Herstellung von Hausanschlüssen für die Wasserversorgung und für die Abwasserbeseitigung innerhalb der Erschließungsstraße 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 somit keine Änderungen. Im Zuge des Ausbaues der "Ringelgasse" wurde seinerzeit ein Oberflächenwasserkanal mit verlegt. Es ist vorgesehen, die Bauplätze 1 bis 6 an diesen Oberflächenwasserkanal anzuschließen und im Trennsystem zu entwässern.

Eine weitere 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. Entsprechende Pflanzstreifen gehen aus dem Bebauungsplan hervor. 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 werden zur Pufferung von Oberflächenwasser Zisternen auf den Grundstücken angeordnet. Hierdurch lässt sich der Oberflächenwasserabfluss aus den Grundstücken 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.