



**Stadt Bad Teinach-Zavelstein
Landkreis Calw**



Bebauungsplan „Erweiterung Hausäcker“ Stadtteil Sommenhardt

Begründung

Stand: 25.07.2019

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG HAUSÄCKER"

STADT BAD TEINACH-ZAVELSTEIN, GEMARKUNG SOMMENHARDT, LANDKREIS CALW

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bad Teinach-Zavelstein verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Hausäcker“ die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Aufgrund dessen plant die Stadt die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Um den Bedarf und die Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Stadtteil Sommenhardt gerecht zu werden, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen um attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Das neue Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,13 ha und weist durch seine Lage einen engen Ortsbezug zur bestehenden dörflichen Struktur auf.

Mit dem Wohnbaugebiet soll eine sinnvolle und harmonische Arrondierung der vorhandenen Ortslage geschaffen werden.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Das Verfahren gem. § 13b BauGB kann für Bebauungspläne angewandt werden, die der Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen im direkten Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1 ha festgesetzt wird und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

2.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Teinachtal ist das Gebiet als Außenbereichsfläche dargestellt.

3.0 Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Wohngebiet liegt auf einer zentral im Ort gelegenen Wiesen- und Ackerfläche des Stadtteils Sommenhardt. Der Planbereich grenzt im Nordosten an die Allmandstraße und an die dort anliegende Bebauung und im Südwesten an das bestehende Wohngebiet „Hausäcker“. Im Südosten befinden sich Wiesenflächen und im Nordwesten die Calwer Straße.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Außenbereich aus. Eine Entwicklung nach § 13b BauGB wird demnach angestrebt. Dies empfiehlt sich auch daher, da die geplante Bebauung eine städtebauliche Arrondierung des bestehenden Stadtteils darstellt, und der Planbereich, wie bereits unter 3.0 geschildert, zentral gelegen ist.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

5.2 Entwässerung

Das gesamte Gebiet wird, wo topografisch möglich, im Trennsystem entwässert. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist in den geplanten Regenwasserkanal bzw. in den vorgesehenen Graben einzuleiten.

Befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind zusätzlich noch die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes sowie die Abwassersatzung der Gemeinde zu beachten.

5.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

6.0 Arten- und Biotopschutz

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz (Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse) im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, nichtstörende Gewerbebetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln.

Die Wohnnutzung störende Einrichtungen wie u.a. Schank- und Speisewirtschaften, sollen nicht zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: Als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist dem Planeintrag zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) orientiert sich an der bestehenden Bebauung des Planbereichs „Hausäcker“

7.3 Bauweise

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Einzel- und Doppelhausbebauung zu.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebiet unterordnen. Aus diesem Grund dürfen Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur eine bestimmte Größe haben. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Abstände eingehalten werden, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

7.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Grundsätzen der Raumordnung zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und einer verbesserten Auslastung der Infrastruktur gerecht zu werden, sind pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten zulässig.

7.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

7.8 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Stadtbild gewährleistet ist.

7.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der vorhandenen Topographie soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer bestimmten Größenordnung zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.10.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden.

7.10.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten. Die Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf auf kurzem Wege wieder zugeführt wird.

7.10.3 Bodenschutz

Ziel ist Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden durch die Verunreinigungen sowie der Erhalt der Bodenfunktionen durch Wiederverwendung geeigneten Oberbodenmaterials an anderer Stelle.

7.10.4 Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Gehölze

Maßnahme zur Vermeidung zum Schutz und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

7.10.5 Neuanlage einer Feldhecke

Maßnahme zur Vermeidung zum Schutz und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

7.11 Pflanzgebote

Die verschiedenen festgesetzten Pflanzgebote dienen folgenden Kriterien:

Erhalt der Gehölze mit den hochwertigen Funktionen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen und Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung.

Räumliche Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung, Drosselung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

8.0 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung

Das Wohngebiet soll moderne und nachhaltige Gebäudeformen zulassen aber auch dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen. Es soll eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

Aus diesem Grund sind Satteldächer, Zeltdächer, Pultdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.

8.2 Dacheindeckung

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll durch die Festsetzungen eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

8.3 Dachaufbauten

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit mittels regulierender Festsetzungen erreicht werden.

8.4 Werbeanlagen

In dem Wohngebiet, in dem auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

8.5 Außenantennen

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes wird die Anzahl von Außenantennen eingeschränkt.

8.6 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden. Ansonsten soll das Grün überwiegen und möglichst lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

8.7 Stellplatzverpflichtung

In der heutigen Zeit ist der der Motorisierungsgrad sehr hoch. Jugendliche haben den Führerschein und ein eigenes Auto, wenn sie noch zu Hause wohnen. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden.

8.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

8.9 Flächenbilanz

| | Einzel in ha | Gesamt in ha | Gesamt in % |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <u>Geltungsbereich</u> | | 1,130 ha | 100,0 % |
| Allgemeines Wohngebiet | | 0,872 ha | 77,2 % |
| Verkehrsfläche | | 0,143 ha | 12,7 % |
| davon Straße mit Wirtschaftsweg | 0,122 ha | | |
| davon Geh-, Fuß-, und Radwege | 0,018 ha | | |
| davon Parkierungsflächen incl. Bäume | 0,00 ha | | |
| davon Verkehrsgrün | 0,003 ha | | |
| Öffentliche Grünfläche | | 0,115 ha | 10,2 % |
| Fläche für Versorgungsanlagen | | 0,000 ha | 0,0 % |



Bad Teinach-Zavelstein, den 25.07.2019

Markus Wendel
 Bürgermeister

Rottenburg, den 25.07.2019

Fabian Gauss M.Eng
 Stadtplaner

GAUSS
 Ingenieurtechnik

gauss-ingenieurtechnik.de
 Tübinger Str. 30 . 72103 Rottenburg
 Tel.: 07472/9671-0 . Fax.: 07472/9671-40

