

Gemeinde Wald

Bebauungsplan "Unter der Straße, 1. Änderung"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 - 9) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Wald, den

.....
Bürgermeister

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Erfordernis**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
 - 2.1 Abgrenzung
 - 2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 3. Örtliche Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 nicht überbaubare Flächen
 - 5.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.6 Bodenschutz
 - 5.7 Schadloسة Versickerung
 - 5.8 Abfälle
 - 5.9 Archäologische Fundstellen
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
 - 6.2 Abfallvermeidung
 - 6.3 Versickerung
- 7. Flächenverteilung**
- 8. Effizientes Bauen im Planbereich**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 9.1 Bodenordnung
 - 9.2 Erschließung
- 10. Immissionen/Emissionen**
- 11. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

Begründung zum Bebauungsplan
"Unter der Straße, 1. Änderung"
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft die Anpassung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in eine Mischgebietsfläche für die Nachfrage von einheimischen Bauinteressenten und zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Baugrundstücken. Die bestehende eingeschränkte Gewerbefläche ist für nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Fläche soll teilweise als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3,65 ha. Er wird begrenzt:

im Norden:	durch das FIST.-Nr. 81/1
im Westen:	durch die L 195 und durch das FIST.-Nr. 81/3
im Süden:	durch die FIST.-Nr. 82/2 und 81/3
im Osten:	durch die FIST.-Nr. 85/2, 85/3, 85/11 und 85/14

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist bisher als reines Gewerbegebiet geplant. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen von früher werden weitgehend übernommen.

Im Wesentlichen ändert sich lediglich ein Teilbereich des eingeschränkten GE₁ für nicht störende Gewerbebetriebe in eine Mischgebietsfläche. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (Fortschreibung 2000) vom 18.08.2004 ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Es gibt keine unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachfrage von einheimischen Bauinteressenten nach Bauflächen geschaffen werden, auf welchen sowohl eine Wohnnutzung wie auch gewerbliche Vorhaben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in ein uneingeschränktes Gewerbegebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet aufgliedert. Angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Süden ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen. Damit wird eine Pufferzone als Übergang von der Wohnbebauung zur uneingeschränkten, gewerblichen Nutzung geschaffen.

Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Im uneingeschränkten Gewerbegebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen werden in allen drei Bereichen Vergnügungstätten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ) trägt die Gemeinde der vorherrschenden Bauweise Rechnung. Eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke ist möglich. Eine auffällige Geschossbauweise soll jedoch vermieden werden. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 BauNVO) sind eingehalten. Um eine Auflockerung zu erhalten, ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

Bei den festgelegten Bestimmungsgrößen wurde für gewerbliche Gebäude eine Traufhöhe von max. 8,0 m und für Wohngebäude eine Traufhöhe von max. 5,0 m festgelegt. Weil im Mischgebiet bereits Gebäude von mehr als 4 m Traufhöhe vorhanden sind, ist eine Erhöhung der Traufhöhe auf 5,0 m erforderlich um das Gesamtbild der Bebauung im Mischgebiet zu wahren.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet umfasst ca. 36.500 m². Davon sind ca. 33.000 m² für die Baugrundstücke vorgesehen. An überbaubarer Grundstücksfläche werden ca. 23.000 m² ausgewiesen. Um eine ungestörte Entwicklung zu gewährleisten wird eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5.4 nicht überbaubare Flächen

Nebenanlagen, soweit es sich um Garagen im Rahmen von § 6 (1) LBO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO handelt, werden in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen ist der 10m bzw. 15m-Anbauverbotsstreifen längs der L 195 und die Sichtfelder.

5.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die ca. 3 - 4 m hohe dichte Hecke, die als Abgrenzung zu FlSt.-Nr. 81/3 dient, bleibt erhalten. Nach Süden hin ist ein Pflanzgebot mit Gebüschgruppen und einzelnen Obsthochstämmen geplant. Diese Fläche beträgt ca. 1.300 m². Um den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanung auszugleichen, finden auf den Flst. 119/1, 85/11 und 120/9 zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen statt.

5.6 Bodenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen.

5.7 Schadlose Versickerung

Um ein schadloses Abführen von Oberflächenwässern zu gewährleisten wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landkreises Sigmaringen, hingewiesen.

5.8 Abfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.9 Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften

- 6.1 Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes sind Maßgaben notwendig, welche in den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und -neigung, Werbeanlagen und Automaten, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen, Einfriedungen und Außenantennen.
- 6.2 Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.
- 6.3 Möglichkeiten für die Versickerung von Oberflächenwässern auf den Baugrundstücken werden beschrieben.

7. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,65 ha mit folgender Unterteilung:

• eingeschränktes Gewerbegebiet (GE ₁)	ca.	0,6 ha	=	16,4 %
• uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE ₂₊₃)	ca.	1,25 ha	=	34,2 %
• Mischgebiet (MI)	ca.	0,9 ha	=	24,7 %
• Verkehrsflächen	ca.	0,5 ha	=	13,7 %
• Grünfläche	ca.	0,4 ha	=	11,0 %
				<hr/>
	ca.	3,65 ha	=	100,0 %

8. Energieeffizientes Bauen im Planbereich

Bei der Planung des Baugebietes wurde darauf geachtet, dass zur Einhaltung politischer Klimaschutzziele eine klimaschonende Siedlungsstruktur und energieeffiziente Gebäude errichtet, sowie regenerierbare Energien genutzt werden können. Der Bebauungsplan bietet Möglichkeiten zur Realisierung folgender klimaschonender Bauweisen und Planungen:

- das Gesamtkonzept stellt eine kompakte Siedlungseinheit mit hoher baulicher Dichte dar, um den Verkehr zu reduzieren
- die Ausrichtung der Grundstücke ist nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet, um solarenergetische Anlagen optimal nutzen zu können
- die Firstrichtung ist nicht festgesetzt, damit die optimale Ausrichtung der Fassade nach Süden gewährleistet ist
- die Dachneigung ist nicht festgelegt, somit sind Solarmodule auf Dächern immer möglich
- beim Dachüberstand gibt es keine Einschränkungen, damit die Verschattung der Fassade im Sommer und die Besonnung im Winter möglich ist.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

9.2 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die L 195 an. An diese überregionale Verkehrsverbindung wird das Plangebiet direkt angeschlossen. Für den Andienungsverkehr aus Richtung Meßkirch besteht eine Linksabbiegespur. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Auf diese Erschließungsstraße entfallen ca. 2.000 m². Der geplante Fußweg zur östlichen Bebauungsplangrenze wird als Fußweg zum keltischen Baumkreis hergestellt.

Der Geltungsbereich ist in verkehrlicher, ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentlichen Versorgungsleitungen durch die Gemeinde Wald. Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgung Schwaben sichergestellt. Das Abwasser wird über eine öffentliche Kanalleitung der Kläranlage in Wald zugeführt.

Für das Versickern des gering verschmutzten Dach- und Oberflächenwassers sind auf den Baugrundstücken geeignete Anlagen zu entrichten oder das Dach- und Oberflächenwasser ist der bestehenden Regenwasserkanalisation zuzuleiten.

Die notwendige Infrastruktur wurde bereits hergestellt.

10. Immissionen/Emissionen

Es ist bekannt, dass sich in östlicher und nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 300 m zum Baugebiet landwirtschaftliche Tiermastbetriebe befinden. Daher wird es bei ungünstigen Wetterlagen im Mischgebiet zu Geruchsimmissionen kommen.

11. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden auch alle möglichen Auswirkungen auf sämtliche für die Umwelt maßgebenden Faktoren mituntersucht. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Bebauungsplanänderung wird deshalb ohne weitere Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Aufgestellt: Bad Saulgau, den 20.12.2016
Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334