

GEMEINDE SCHÖNTAL



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHÖNTAL, ORTSTEIL MARLACH, "AM PFARRGARTEN"

FASSUNG VOM 02.10.2018

**Ausgefertigt:
Schöntal, den**

**Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim**

.....
Bürgermeisterin

.....
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 -
1.6	Plandaten	- 6 -
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	- 6 -
3	EINGRIFFE UND UMWELTBERICHT	- 6 -
3.1	Auswirkungen der Planung	- 7 -
3.2	Erläuterungen zum Klimaschutz	- 8 -
4	PLANINHALTE UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	- 9 -
4.1	Art der baulichen Nutzung	- 9 -
4.2	Maß der baulichen Nutzung	- 9 -
4.3	Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen	- 9 -
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	- 9 -
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 10 -
4.6	Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen	- 10 -
4.7	Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen	- 11 -
5	ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	- 12 -
5.1	Bodenordnung	- 12 -
5.2	Kosten	- 12 -

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE SCHÖNTAL, ORTSTEIL MARLACH,
"AM PFARRGARTEN"

1 ALLGEMEINES

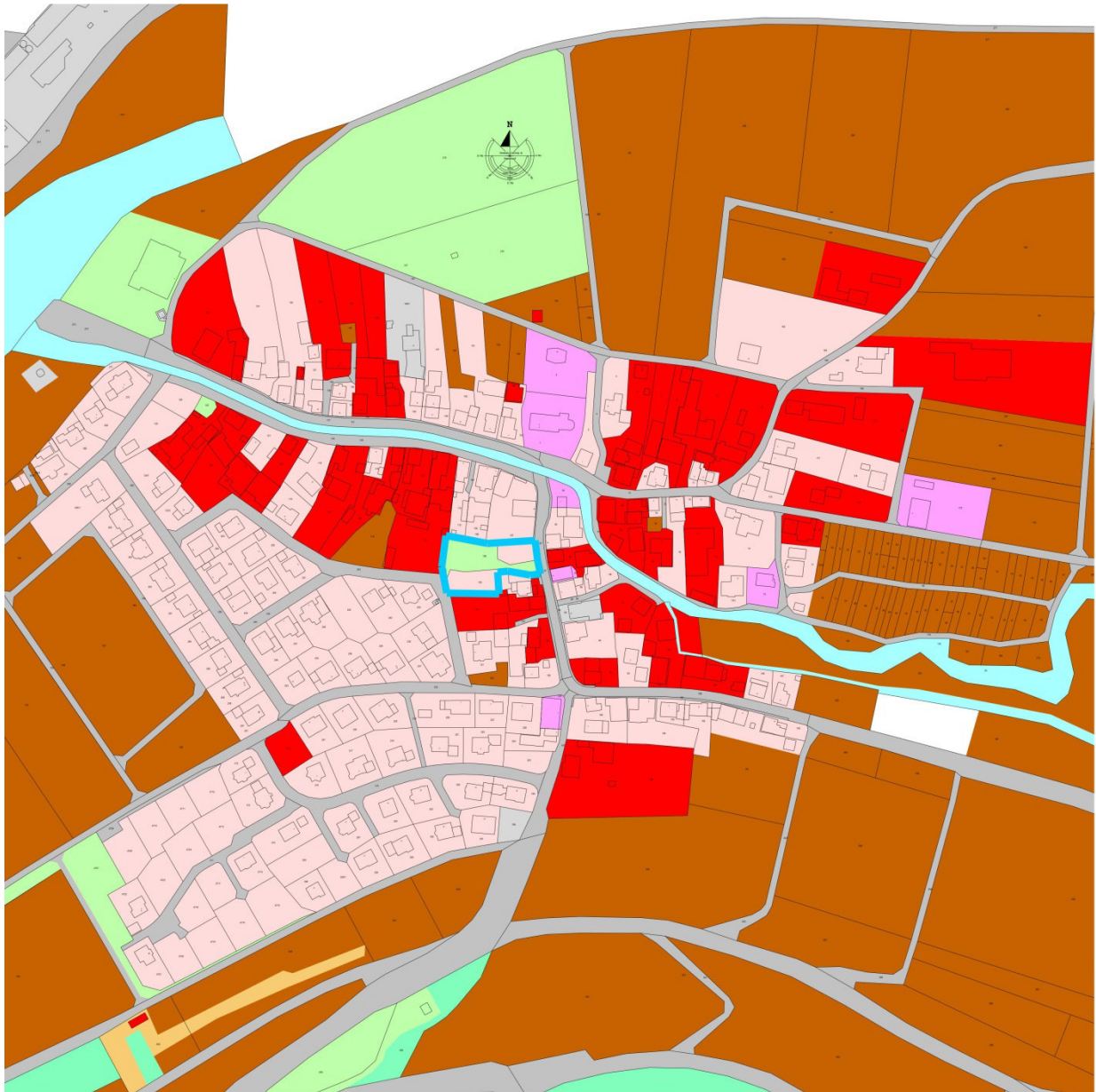
1.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Marlach mittig im Ortszentrum zwischen der "Obere Straße" und dem "Finkenweg". Die "Obere Straße" begrenzt das Plangebiet östlich und der "Finkenweg" westlich.

Das Plangebiet grenzt in alle Richtungen an die bestehende Bebauung an.

Die überplante Fläche beträgt 1.564,00 m².

Abbildung 1: Lage im Raum (Darstellung unmaßstäblich)



1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung sowie Ziele und Zweck der Planung

Um im Gemeindeteil Marlach weiterhin gemeindliche Bauplätze anbieten zu können, hat die Gemeinde die Möglichkeit genutzt zum Verkauf anstehende Grundstücke zu erwerben. Nach derzeitigem Stand ist die Realisierung von 3 Bauplätzen geplant. Zusätzlich soll der vorhandene Fußweg verbreitert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Im südwestlichen Bereich wird eine 3,80 m breite Stichstraße zwei Bauplätzen erschließen. Der Bereich der Wartehalle an der "Obere Straße" bleibt als Verkehrsgrünfläche erhalten. Der dritte Bauplatz wird über die "Obere Straße" erschlossen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Gebiet zu schaffen, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB, eine Erstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, erforderlich.

1.3 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich bisher um ein Grundstück und 2 Teilgrundstücke, Flurstück Nr. 106 und Teile der Flurstücke Nr. 107 und Nr. 105.

Die angrenzenden Nutzungen sind geprägt durch Wohnbebauung bzw. Dorfbebauung.

Die künftig geplante Nutzung fügt sich in die bestehende Bebauung ein und rundet die angrenzende Bebauung des Baugebietes "Neue Wiesen 2" ab.

Abbildung 2: Bestandssituation (Luftbildaufnahme)

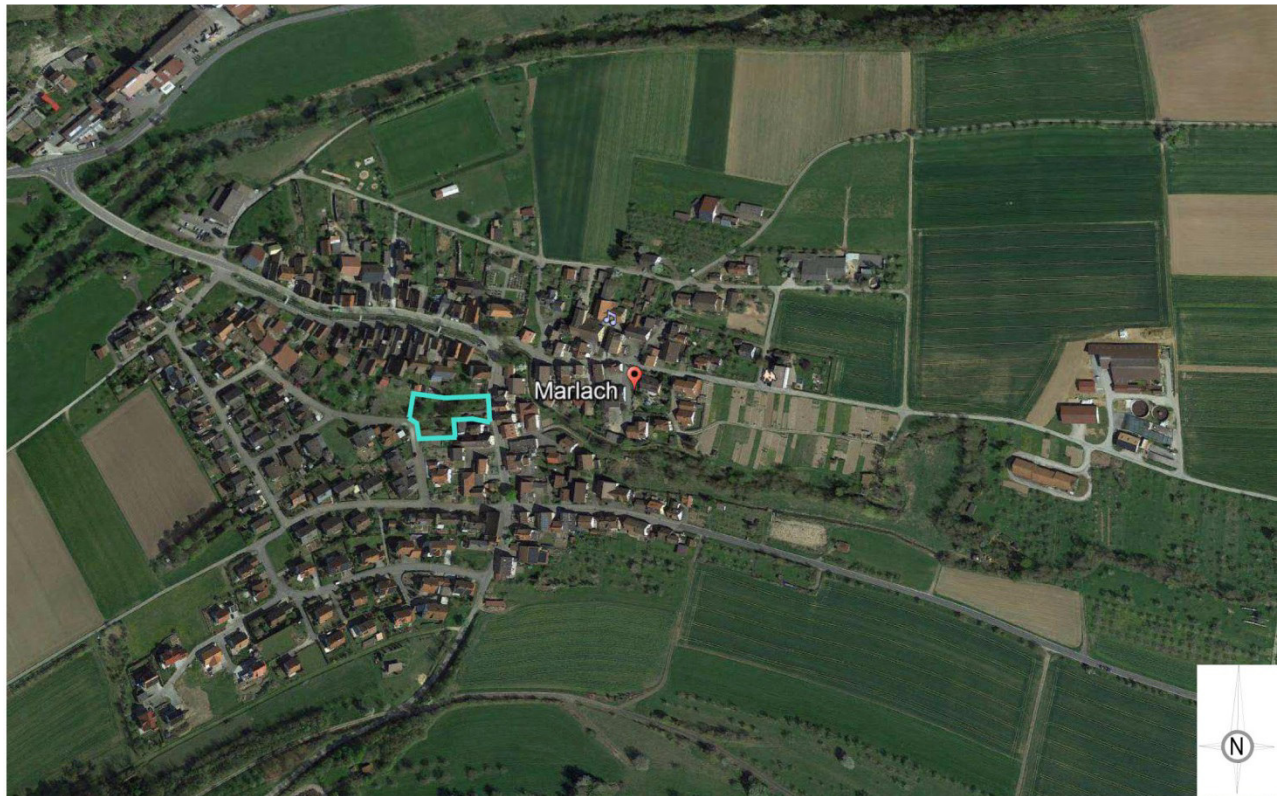
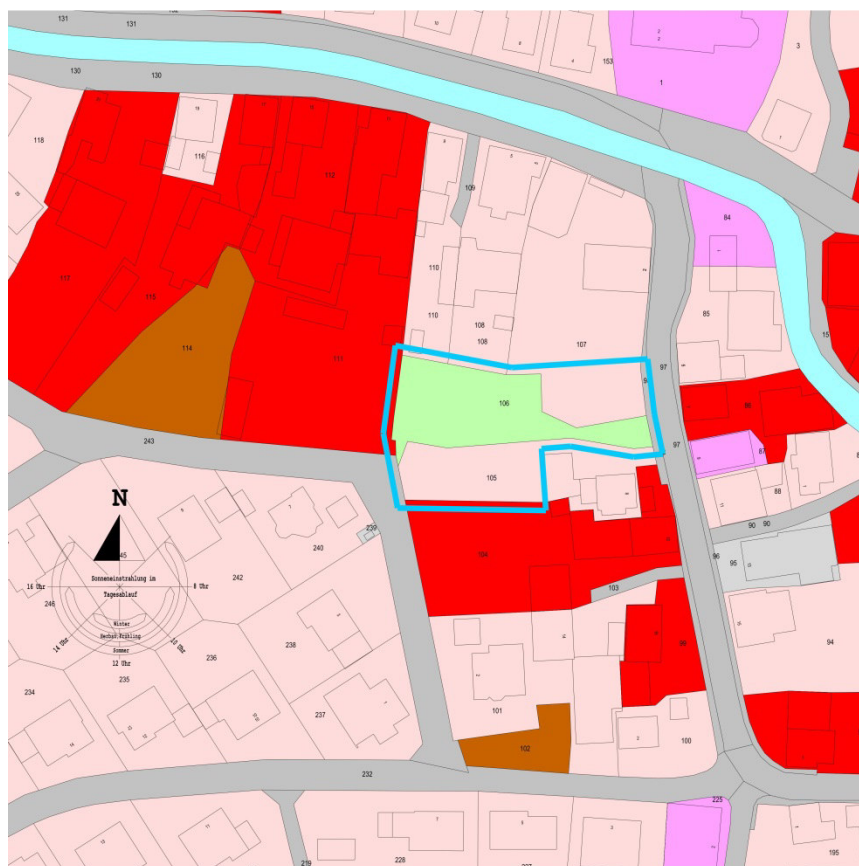


Abbildung 3: Lageplan



1.4 Seitheriger Zustand

Für das künftige Plangebiet besteht kein gültiger Bebauungsplan. Das Gebiet liegt planungsrechtlich im Innenbereich.

Die Bestandssituation des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Das Flurstück Nr. 106 im nordwestlichen Bereich dient als Fußweg zur Verbindung der Straßen "Obere Straße" und "Finkenweg", des Weiteren als Grünfläche mit Warte- und Ruhebereichen. Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 105 und Nr. 107 liegen im südwestlichen bzw. nordöstlichen Teil des Plangebietes. Diese Flächen sind private Grünflächen mit teilweise gärtnerischer Nutzung.

Das Gelände weist kaum Gefälle auf; es fällt ca. 1 % von Westen nach Osten.

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.

1.6 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

Gesamtfläche des Plangebietes	1.564,00 m ²	
Bauplatzflächen	1.295,00 m ²	82,8 %
davon: Bauplatz 1	420,00 m ²	26,9 %
Bauplatz 2	530,00 m ²	33,9 %
Bauplatz 3	345,00 m ²	22,0 %
Verkehrsflächen	190,00 m ²	12,1 %
davon: Straßenfläche	39,00 m ²	2,5 %
Fußweg	151,00 m ²	9,6 %
Grünfläche	74,00 m ²	4,7 %
Wartehalle	5,00 m ²	0,4 %

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Gemeinde Schöntal besteht ein Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006. In diesem Flächennutzungsplan ist die zu überplanende Fläche als gemischte Baufläche enthalten.

3 EINGRIFFE UND UMWELTBERICHT

Wie oben erwähnt, ist eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass weitergehende Eingriffe vorliegen und zukünftig vorliegen könnten, müsste dies im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichs-Untersuchung abgehandelt und gegebenenfalls ausgeglichen werden. Bisher ist eine solche Untersuchung nicht vorgesehen.

3.1 Auswirkungen der Planung

Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Das Plangebiet stellt sich momentan als gärtnerische private Grünfläche und als öffentliche Grünfläche mit Fußweg und Wartehalle dar. Rund 204 m² der Fläche sind durch bestehende Mauern, bestehende Gebäude (Wartehalle) und gepflasterter Fußweg versiegelt.

Zwei Flächen von insgesamt 725 m² sind privat gepflegte Grünflächen mit teilweise gärtnerischer Bepflanzung.

Die restliche Fläche verteilt sich auf die öffentliche ungenutzte Grünfläche; das sind 635 m².

Durch die Neubebauung erfährt die gesamte Fläche eine neue Gliederung und städtebauliche Ordnung. Es erfolgt eine Abrundung der Innenentwicklung. Für das Orts- und Landschaftsbild sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Verlust von Grün- und Freiflächen wird zum Teil durch die Anpflanzung von Bäumen in dem Plangebiet kompensiert, die eine kleinklimatische Funktion innerhalb des Areals übernehmen.

In den Bebauungsplan wurde ein Maßnahmenbündel zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze und Terrassen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange der Umwelt, der Natur und des Ortsbildes für den vorliegenden Planungsfall nach Einschätzung der Gemeinde Schöntal in ausreichendem Maße berücksichtigt.

3.2 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.

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

Mit der Wahl der Grundflächenzahl von 0,5 wird die Versiegelung der Fläche begrenzt.

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 den Eigentümern empfohlen, Zisternen zur Regenwasserrückhaltung zu erstellen.

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

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 "Neue Wiesen 2".

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ebenfalls in Anlehnung an das angrenzende 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 angrenzenden Wohnbebauung anzupassen, wurde die Höhe der Gebäude bei geneigter Dachform auf 9,00 m.

Bei Gebäuden mit geneigter Dachform bezieht sich die Gebäudehöhe auf den höchsten Punkt des Daches.

Bezugsebene ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Dachneigung wird auf 20 - 45° festgesetzt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur ist offene Bauweise vorgesehen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,5 und die Geschossflächenzahl wurde mit 1,0 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 der Grundstücke erfolgt durch die innerörtlichen Straßen "Obere Straße" und "Finkenweg". Zur inneren Erschließung der Grundstücke ist der Bau einer 18,0 m langen Stichstraße erforderlich.

Die in dem "Finkenweg" 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 und der "Obere Straße" vorgenommen werden.

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

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 StvG 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. 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 sollten zur Pufferung von Oberflächenwasser Zisternen auf den Grundstücken angeordnet werden. 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.