



BEBAUUNGSPLAN (nach § 13a BauGB)

„Dafeld“ in Warthausen / Teilort Birkenhard

BEGRÜNDUNG

Entwurfsbeschluss

Planstand : 30.10.2023

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warthausen im Teilort Birkenhard.

Für den Geltungsbereich des Baugebietes „Dafeld“ wurde von der Gemeinde am _____._____._____. der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

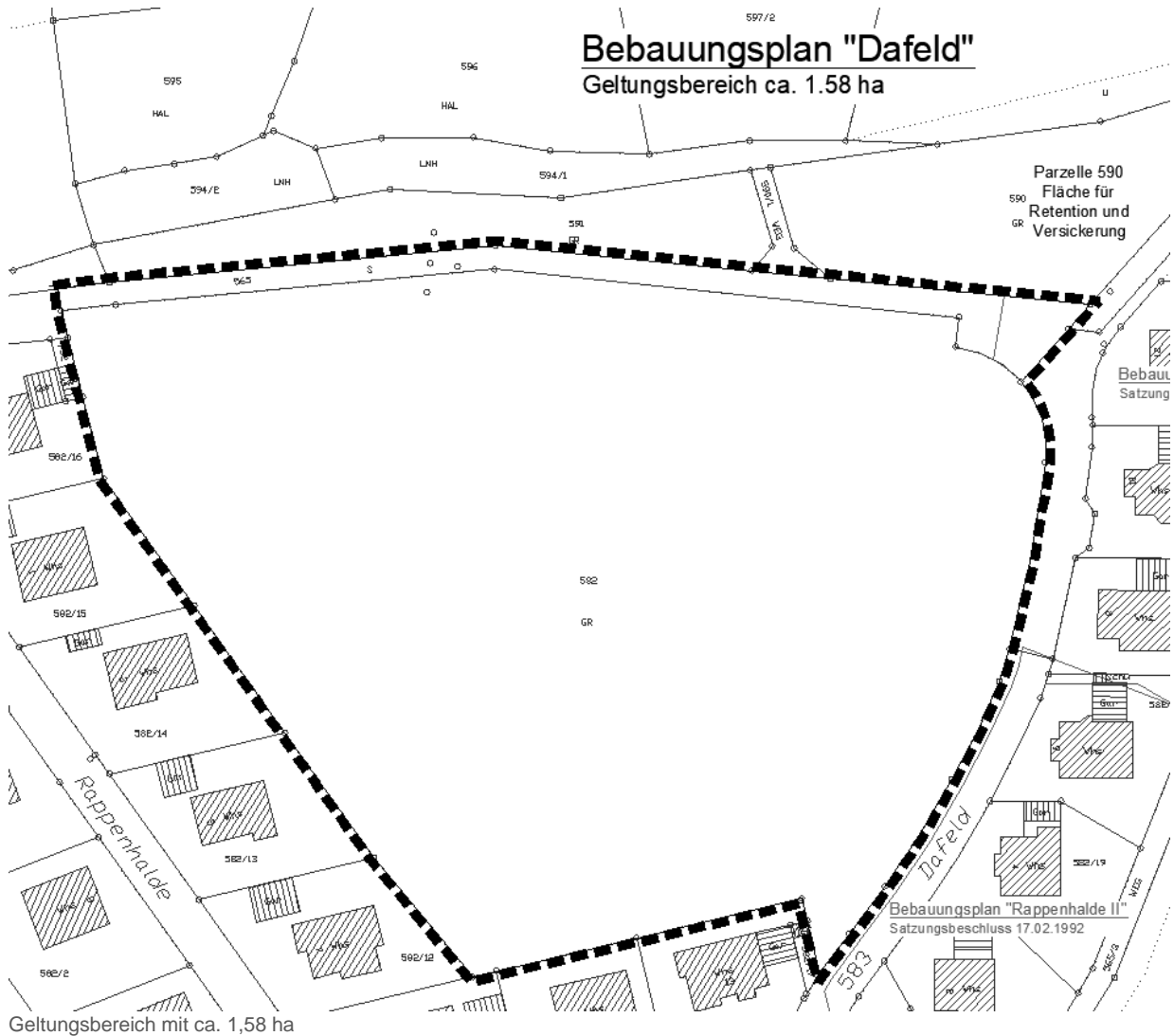
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für Warthausen ist der Bedarf an Wohngebietsflächen permanent vorhanden.

Derzeit sind in der Ortslage Warthausen keine freien Bauplätze im Eigentum der Gemeinde, welche verkauft werden können. Alle Bauplätze im Baugebiet „Burrenstraße“ sind verkauft und werden derzeit bebaut.

Derzeit finden in Birkenhard massive Nachverdichtungen innerhalb der Ortslage statt. Hier sollen vor allem in der Ortsmitte Mehrfamilienhäuser / Geschößwohnungsbau auf den Flächen alter landwirtschaftlicher Anwesen entstehen.

Über den Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und Weiterentwicklung der Gemeinde gewährleisten.



1.3 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Bestandsituation

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,58 ha.



Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung von Birkenhard an. Die Zufahrten sind über die bestehenden Straßen „Haldenweg“ und „Dafeld“ gegeben.

- Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Grünfläche, welche teilweise landwirtschaftlich genutzt wird an. Die Straße „Haldenweg“ ist im betrachteten Bereich mit einer Breite von ca. 3 m in Asphaltbauweise innerhalb des Geltungsbereiches.
- In Richtung Westen schließt das Plangebiet an die rückwärtigen Parzellen der „Rappenhalde“ an.
- Südlich grenzt der Geltungsbereich ebenfalls an rückwärtige Parzellen der Rappenhalde an.
- Im Osten grenzt direkt die Straße „Dafeld“ an den Geltungsbereich an. Die Straße ist außerhalb des Geltungsbereiches.

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bebauungsplan „Dafeld“ in Birkenhard - Begründung



Ausgebauter Haldenweg von Westen bis zum neuen Geltungsbereich



Einmündung vom Dafeld in den teilausgebauten Bereich von Osten



Bereich Straße „Dafeld“ mit Gehweg. Der Geltungsbereich schließt am Gehweg an



Planbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung

Topographisch fällt das Plangebiet von Nordwest mit ca. 581,60 müNN, nach Osten auf das Niveau von 573,70 müNN. ab. Das natürliche Gefälle innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 2 % und 15 %.

1.4 Einschränkungen / Randbedingungen

Für das Plangebiet sind diverse Punkte in der Umsetzung mit einzubeziehen.

- Konzeption für die Regenwasserretention
- Sicherstellung der Hochwassersicherheit für das Plangebiet bei Starkniederschlagsereignissen
- Für das Plangebiet wurde die Kampfmittelfreiheit beim RP Stuttgart angefragt. Nach den Luftbildauswertungen sind keine weiteren Maßnahmen für das Plangebiet erforderlich
- Beachtung eventueller Einschränkungen, resultierend aus den Artenschutzbetrachtungen, durch den nördlich angrenzenden Grünbereich

Es sind keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes betroffen.

1.5 Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung

Die geplanten, städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich überwiegend an der Umgebungsbebauung und an den in Warthausen / Birkenhard in den letzten Jahren umgesetzten Wohngebieten. Mit aufgenommen ist jedoch nun eine klare, 2-geschoßige Bauweise innerhalb des gesamten Geltungsbereiches.

Grundsätzlich wird im geplanten Wohngebiet die Bebauung für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ermöglicht.

Eine größere Verdichtung (z.B. in Form von Geschößwohnungsbau) wird aufgrund der topografischen Verhältnisse (Verschattung) und der umliegenden Bebauung nicht zugelassen. Die Gemeinde ist bestrebt, über die Nachverdichtung innerhalb der Ortslage, dem Rechnung zu tragen.

Die Randbedingungen für die Einfamilien- und Doppelhäuser sind mit einer Gebäudehöhe mit 8,5 m und einer Traufhöhe mit 6,0 m sowie einer Zulässigkeit aller Dachformen sehr frei und ermöglichen eine Umsetzung von 2 Vollgeschossen ohne weitere Einschränkungen.

Über eine Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschößflächenzahl mit 1,0 lassen sich die relativ kleinen Bauparzellen intensiv bebauen.

Die Parzellen 1 und 3 wurden über Vorgaben der Gemeinde größer geplant.

Insgesamt sind die Parzellen mit einer Größe über 500 m² für eine Doppelhausbebauung gut geeignet.

1.6 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die schon vorhandenen Straßenanschlüsse an den „Haldenweg“ und an die Straße „Dafeld“. Beide Straßen sind mit einer Breite mit 5,5 m und einem ca. 1,5 m breiten Gehweg vorhanden.

Geplant ist einer Verlängerung des Haldenweges bis zum Dafeld mit einer Breite mit 1,5 m inkl. Gehweg. Die interne Erschließungsstraße ist mit 5,5 m Breite, jedoch ohne Gehweg geplant. Ein Durchgangsverkehr sollte hier möglichst nicht stattfinden.

Ein weiterer Teil in Form von drei kurzen Stichstraßen ermöglicht die verkehrstechnische Erschließung von hinterliegenden Parzellen. Ein Anfahren der Stichstraßen durch ein Müllfahrzeug ist nicht angedacht; für das Abstellen von Müllbehältern aus diesen Bereichen sind öffentliche Plätze ausgewiesen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse liegt die geplante Erschließungsstraße teilweise im Einschnitt oder im Dammbereich. Die erforderlichen Böschungen außerhalb des Straßenkörpers werden im Zuge der Straßenherstellung geschüttet und sind von den neuen Grundstückseigentümern zu dulden. Im Zuge der Bebauung der einzelnen Parzellen gehen diese Böschungen dann in die neuen Niveaus über.

Die neuen Straßenzufahrten sowie Parzellenzufahrten von Osten, vom Bereich Dafeld, sind topografisch bedingt, steil.

Hauskontrollschächte (Schmutzwasser und Regenwasser) werden zwischen der Straßenkante und dem Baufenster geplant.

Entwässerungssystem

Als Entwässerungssystem ist ein Trennsystem mit getrennter Ableitung von Regen- und Schmutzwasser geplant.

Schmutzwasserkanalisation

Das Schmutzwasser wird im Bereich des Haldenweges und im Bereich Dafeld in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Ein reiner Schmutzwasserkanal ist im betrachteten Bereich nicht vorhanden.

Geplant ist, dass eine Entwässerung von Untergeschoßen im freien Gefälle möglich ist. Dies wird jedoch aufgrund der bestehenden Höhenlage von Anschlusskanälen in den Straßenbereich nicht an allen Stellen möglich sein.

Die Mischwasserkanäle aus dem Haldenweg und Dafeld münden nord-östlich in ein bestehendes Regenüberlaufbecken. Von dort aus erfolgt eine Weiterleitung über einen reinen Schmutzwassersammler, entlang des Neuweihergrabens nach Warthausen und weiter zur Verbandskläranlage des AZV-Riß in Warthausen.

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst wenig verändert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Eine Baugrunderkundung ist beauftragt, derzeit aber noch nicht ausgeführt.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse bietet sich jedoch eine dezentrale Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes nicht an.

Umliegende Baugrundaufschlüsse zeigen auch, dass eine Versickerung nicht optimal ausgeführt werden könnte.

Geplant ist eine zentrale Regenwasserpufferung und Regenwasserversickerung /Regenwasserreinigung auf der Parzelle 590, welche sich direkt an den Geltungsbereich an der nord-östlichen Ecke anschließt.

Von dort aus ist die Ableitung eines Drosselabflusses und eines Überlaufes in den Neuweihergraben über einen vorhandenen, reinen Regenwasserkanal möglich.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes im betrachteten Bereich des Retentions-/Versickerungsbeckens wurde eine Baugrunderkundung ausgeführt. Das Ergebnis der Untersuchungen zeigt, dass im Bereich der geplanten Retentionsfläche keine Versickerung möglich ist (k_f -Wert $< 1 \times 10^{-7}$ m/s). Geplant ist, das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über ein Retentions-Versickerungsbecken zu leiten. Hier wird über eine belebte Bodenzone das Wasser gereinigt, vor es über die bestehenden Regenwasserkanäle in den Neuweihergraben eingeleitet wird.

Im Bebauungsplan werden, um den Oberflächenwasserabfluss möglichst zu minimieren, Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den Straßenbereichen keine Tiefpunkte geplant. Bei Starkniederschlagsereignissen kann das anfallende Oberflächenwasser über die neue Erschließungsstraße, den Haldenweg und die Straße „Dafeld“ nach Nord-Osten und weiter zum Neuweihergraben fließen.

Wasserversorgung

Im Haldenweg und im Dafeld sind Wasserleitungen im Bestand vorhanden. Über diese kann das Plangebiet mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

Geplant ist eine zusätzliche Wasserleitung in der neuen Erschließungsstraße.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut. Um die Beleuchtung möglichst insektenfreundlich zu gestalten, sollte die Lichttemperatur < 2.700 Kelvin betragen. Vor der Umsetzung der Straßenbeleuchtung werden die entsprechenden Beleuchtungspunkte mit der Gemeinde zusammen festgelegt und die Licht Art gewählt.

Sonstige Versorger

Die sonstigen Medienversorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung, zu gegebenem Zeitpunkt, mit über die weitere Erschließungsplanung eingebunden.

Bebauung mit Doppelhäusern

Geplant ist, alle Parzellen mit einem Anschluss (Schmutzwasser-/Regenwasserkanal, Wasserversorgung) anzuschließen. Bei einer Doppelhausbebauung müssen sich die zukünftigen Eigentümer entsprechend gegenseitig abstimmen und sich ggf. Überfahrtsrechte einräumen, Veränderungen an den Erschließungsanlagen vornehmen. Jede Parzelle wird somit im Zuge der Erschließungsarbeiten immer mit einem Anschluss ausgestattet.

1.7 Umweltbericht / ökologischer Ausgleich / Artenschutz

Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht und kein ökologischer Ausgleich für das Plangebiet erforderlich.

Der Artenschutzbeitrag wird von Frau Irg gefertigt.

Tanja Irg - umweltkonzept

Diplom Biologin
Schützenstraße 17
88477 Schwendi

In der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ vom Juni 2023 wurden keine Einschränkungen / Störungen für den Artenschutz mit der Umsetzung des Gebietes festgestellt.

Auszug aus dem Fazit der artenschutzrechtlichen Einschätzung:

Unter Berücksichtigung der vorhandene Habitatausstattung und der bereits bestehenden Kulissen können erheblichen Störungen auch im Wirkraum des Vorhabengebiets ausgeschlossen werden.

Als Vermeidungsmaßnahme sind insektenschonende Beleuchtung und Festsetzungen zum Vogelschutz an Glasfassaden zu nennen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatschG ausgelöst werden.

1.8 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Beim Gebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise. Zulässig sind zwei Vollgeschosse ohne Vorgabe von Firstrichtungen. Bezüglich der maximalen Anzahl von Wohnungen wird keine Obergrenze festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es ist keine Dachform vorgegeben. Somit sind auch Flach- und Pultdächer möglich. Beim Bau eines Flachdaches ist die Traufhöhe gleich der Flachdachhöhe.

Dachaufbauten in Form von aufgeständerten Solar- oder PV-Modulen dürfen Dächer eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Für Garagen sind in allen Bereichen auch begrünte Flachdächer zugelassen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Warthausen vom 06.10.1997 / 23.09.1997.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Plan vorgegeben. Sie orientieren sich neben den geplanten Straßenbereichen auch am Bestandsgelände. Grundsätzlich sind die Gebäudehöhen leicht über den neuen Straßenhöhen geplant, um eine Hochwassersicherheit bei Starkniederschlagsereignissen gewährleisten zu können.

1.9 Sonstiges

Südlich des geplanten Baugebietes befindet sich der Flugplatz Birkenhard. Das geplante Baugebiet Dafeld liegt nicht in der Einflugschneise; Lärmemissionen können jedoch nicht ausgeschlossen werden und müssen geduldet werden.

Warthausen, 30.10.2023

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Warthausen,

.....
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)