

Gemeinde Warthausen

Ortsteil Röhrwangen

Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet „Hofäckerweg“

Warthausen / Ortsteil Röhrwangen

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Allgemeine Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich
4. Einschränkungen
5. Städtebauliches Konzept
6. Erschließung

Aufgestellt: Warthausen, 06.11.2017

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Begründung

Allgemeine Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Wohngebiet „Hofäckerweg“ ist in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die notwendigen, erschließungstechnischen Maßnahmen (z.B. Straßenanschlüsse oder sonstige Medienanschlüsse) sind teilweise schon vorhanden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Warthausen ist der Bedarf an Wohnbauflächen, auch bedingt durch die Nähe zur großen Kreisstadt Biberach und deren Industriebetriebe, dauerhaft vorhanden. Im Ortsteil Röhrwangen sind keine Bauplätze für den vorhandenen Bedarf aus dem Ortsteil mehr verfügbar.

Der Bedarf und die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Warthausen permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde eine weitere geordnete Erschließung gewährleisten. In erster Linie soll jedoch den Einwohnern des Ortsteiles selbst die Möglichkeit gegeben werden.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,78 ha.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Röhrwangen.

- Im Norden und Osten schließen die bestehenden Bebauungen der Ortslage an den Geltungsbereich an.
- Westlich und südlich grenzt die Kreisstraße, größtenteils unterbrochen durch einen Grünstreifen mit Feldheckenbewuchs an.

Ein Bebauungsplan für die Ortslage von Röhrwangen ist nicht vorhanden. Es handelt sich hier um ein gewachsenes Dorfgebiet.

Die Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden zum einem größten Teil aus dem Bereich „Schlossgut II“ in Warthausen übernommen.

Es wurde versucht, den Bebauungsplan mit möglichst wenigen Festsetzungen zu gestalten.

Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Topographisch fällt das Gebiet von Nordwesten (570 müNN) nach Südosten (567 müNN).

4. Einschränkungen

4.1 Landwirtschaftliche Dorfgebiete

Nördlich und östlich grenzen an den neuen Geltungsbereich die bestehenden Dorfgebiete von Röhrwangen an. Hier sind auch noch landwirtschaftliche Anwesen vorhanden. In den Bereichen ist mit Geruchsemissionen zu rechnen.

4.2 Kreisstraße 7530

Die südlich und westlich vorbeiführende Kreisstraße ist nicht hoch frequentiert. Trotzdem kann es im betrachteten Bereich, bei den direkt angrenzenden Gebäuden zu Lärmbelästigungen durch den Verkehr der Kreisstraße kommen.

4.3 Biotop

Südlich am Plangebiet ist ein bestehendes ausgewiesenes Biotop in Form einer Feldhecke vorhanden. Die Feldhecke bleibt in ihrem Bestand erhalten. Um eine Zulässigkeit der Bebauung mit entsprechenden Abständen zu ermöglichen, wird ein ökologischer Ausgleich dafür erbracht.

4.4 Waldabstand

Südwestlich und südlich des Plangebietes ist ein Waldbereich kartiert. Die geforderten 30 m Waldabstand können hier nicht eingehalten werden.

Die Gemeinde Warthausen hat die betrachteten Bereiche erworben und ist Eigentümer der Flächen. Innerhalb des Waldabstandes wird die Gemeinde im Zuge der Bewirtschaftung durch einzelstammweise Nutzung dass kein Gefahrenpotential mehr vorhanden ist. Eine grundbuchrechtliche Eintragung der Nutzung auf den betrachteten Bereichen erfolgt ebenfalls um sicherzustellen, dass auch längerfristig kein Gefährdungspotential entstehen kann.

5. Städtebauliches Konzept und Konzept der Grünordnung

5.1 Städtebau

Für die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan werden nur wenige Elemente festgesetzt. Die geplante Bebauung soll sich relativ frei entfalten können.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser, ohne eine Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohnungen, ohne vorgegebene Firstausrichtung, zulässig. Eine Eindeckung mit Buntmetallen ist nicht zulässig.

Im zeichnerischen Lageplan sind für alle Parzellen die Erdgeschoßfußbodenhöhen (+/- 25 cm) vorgegeben.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die maximale Firsthöhe ist mit 8,50 m und die maximale Traufhöhe mit 5,40 m begrenzt.

Die Sichtfelder sind entsprechend den Vorgaben von Bebauung und Bepflanzung über 70 cm Höhe freizuhalten.

Zum reinen Satteldach wurde auch die Dachform des Walmdaches; für Garagen auch Flachdach, mit aufgenommen. Die Ausführung von Wiederkehren und Dachgauben / Dacheinschnitten ist, mit Einschränkungen der Größe, ebenfalls zulässig. Bei untergeordneten Anbauten an Gebäuden sind Flachdächer bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Für Garagen ist auch die Dachform des Flachdaches zulässig.

Antennen sind nur bis zu einer Gesamthöhe mit 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung des Dachfirstes ist nicht möglich.

Für die Grundstückseinfriedungen gilt, dass ein Abstand von mind. 0,50 m von öffentlichen Flächen einzuhalten ist. Ansonsten gilt das Nachbarrecht BW. Als Übergang zu den Nachbarparzellen sind Stützmauern bis zu einer Höhe mit 1,20 m möglich; entlang von Verkehrsflächen 0,50 m.

Wenn Zisternen mit den Bauarbeiten hergestellt werden, muss die Möglichkeit der Nachrüstung eines Wasserzählers gegeben sein. Eine DIN-gerechte Trennung zu Trinkwassersystemen wird zwingend vorausgesetzt.

Auf eventuelle Lärmbelästigungen durch die vorbeiführende Kreisstraße wird hingewiesen. Der Einbau von passiven Lärmschutzeinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster in Kombination mit Lüftungsanlagen) wird für die direkten Angrenzer empfohlen.

5.2 Grünordnung

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für die privaten Bauquartiere im Textteil enthalten.

Im Bestand ist die Fläche derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde versucht, eine möglichst verdichtete Bauweise, mit vielen Parzellen auf engem Raum, zu planen. Dies jedoch unter Berücksichtigung, dass im ländlichen Bereich immer noch größere Parzellenflächen gegenüber dem städtischen Bereich gewünscht sind. Auf geräumige Grünzäsuren, innerhalb des Plangebietes, wurde zugunsten der Parzellenanzahl verzichtet.

Der ökologische Ausgleich für den Eingriff wird in Abstimmung mit dem Landratsamt vorgenommen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Anbindungen

Das geplante Baugebiet wird über den bestehenden Hofäckerweg verkehrstechnisch an die Ortslage angebunden. Im Bestand weist der Hofäckerweg nur eine Breite von ca. 4,50 m auf; stellt jedoch die einzige Möglichkeit der Anbindung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Erschließungsstraße mit einer Bruttobreite mit 5,0 m geplant. Die Straße erhält keinen Gehweg. Im Kurvenbereich (bei Parzelle 8 / 2) wird die Straße auf eine Breite von 5,50 m aufgeweitet. Als Abschluss ist ein Wendebereich, welcher für ein 2-Achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist, geplant.

Auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird verzichtet. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen in den Textteilen (bezogen auf die zugelassenen Wohneinheiten/Stellplatzverordnung der Gemeinde Warthausen) enthalten.

Nach Süden erfolgt der Anschluss für die Bewirtschaftung des Retentions-/Versickerungsbeckens über einen 2,50 m breiten Zugangsweg.

Im gesamten Plangebiet ist die Mindestbreite von 3,50 m für die Andienung durch Feuerwehrfahrzeuge vorhanden.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Im Ortsteil Röhrwangen ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Für das neue Baugebiet „Hofäckerweg“ ist geplant, ein Trennsystem zu realisieren.

Das Schmutzwasser wird im Freispiegel gesammelt und über den Hofäckerweg nach Norden in das Mischwassernetz eingeleitet.

Aufgrund der Tiefenlage des Schmutzwasserkanales ist eine Freispiegelentwässerung von Untergeschossen nicht möglich.

Das Abwasser fließt im Mischwassernetz weiter im freien Gefälle bis zum RÜB-Röhrwangen. Von dort aus wird es mittels Druckleitung zur Kläranlage des AZV-Riss gepumpt.

Um kein Fremdwasser im Schmutzwasserkanal abzuleiten, dürfen keine Drainagen an das Schmutzwassernetz angeschlossen werden.

6.3 Regenwasserkanalisation

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

Im Vorfeld wurden über eine Baugrunderkundung die Versickerungsmöglichkeiten geprüft. Eine Auswertung ist derzeit noch nicht erfolgt.

In jedem Falle wird jedoch am Süd-östlichen Rand des Plangebietes ein Retentions-/Versickerungsbecken geplant. Über einen neuen Regenwasserkanal wird dann das Drossel- und Überlaufwasser aus dem Becken in die Tallage in ein bestehendes Grabensystem eingeleitet. Das Grabensystem mündet in die Riss.

Es wird versucht, das Retentionsbecken möglichst „naturnah“ auszugestalten.

Der erforderliche Drosselabfluss aus dem Retentions- / Versickerungsbecken, wird im Erschließungsprojekt festgelegt.

Zusätzlich zu der geplanten Regenwasserretention sind Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Das Regenwasser sollte nur, wenn unbedingt erforderlich, gesammelt werden. Wenn möglich ist das Regenwasser immer vor Ort zu versickern.

6.4 Wasserversorgung

Aufgrund der Höhenlage des betrachteten Gebietes und der umliegenden Randbebauung ist eine Versorgung des Gebietes mit Frischwasser und ausreichendem Druck in jedem Fall rechnerisch gewährleistet.

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

Aussagen zur Feuerlöschsicherheit, welche über das Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden kann, können derzeit noch nicht getroffen werden. Diese werden in der Erschließungsplanung behandelt.

Geplant ist, das Plangebiet über eine Stichleitung an das Ortsnetz anzuschließen.

6.5 Regenwasserrückhaltung

Bei einer Befestigung von Flächen mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Hausdächer, Straßen, usw.) wird das natürliche Abflussverhalten des Regenwassers wesentlich beeinflusst. Die Abflussganglinie wird erhöht (Hochwassergefahr in den Gewässern steigt), die Grundwasserneubildung wird reduziert und die Verdunstung von Regenwasser wird deutlich reduziert.

Aus den genannten Gründen wird neben den Festsetzungen zur Flächen-Nichtversiegelung, die Regenwasserrückhaltung über das Retentions- / Versickerungsbecken betrieben.

6.6 Straßenbeleuchtung

Die im Gebiet vorgesehene Straßenbeleuchtung wird an die in Warthausen inzwischen übliche Ausführungsart mit LED Leuchtmitteln erfolgen. Eine detaillierte Anordnung der Lampen wird im Erschließungsprojekt festgelegt.

6.7 Höhenentwicklung des Gebietes

Die umliegend vorhandenen Gebäude weisen Gesamthöhen zwischen 7,00 m und 11,00 m auf.

Mit der eingetragenen, vorgeschlagenen Höhenentwicklung der neuen Gebäude integriert sich das Gebiet gut in die umliegenden Bereiche.

7. Ökologischer Ausgleich

Im Umweltbericht mit integrierter Ökobilanz sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen behandelt / festgesetzt.

7.1 Besondere Arten und Biotope

Am südlichen Rand des Plangebietes ist ein kartiertes Biotop vorhanden.

Die Relevanzbegehung für das Plangebiet und das Biotop wurde vom Büro für Landschaftsökologie, Herrn Grom durchgeführt.

Die Beurteilung ergibt in der Zusammenfassung keine Verbotstatbestände und keinen zusätzlichen Ausgleich.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt.

Warthausen, 06.11.2017

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(15-025-10ES/ES)