

Gemeinde Wört

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Tauben“

Begründung, Stand 10.05.2016

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tauben“.

Auftraggeber:

Gemeinde Wört

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Inhalt

1	Vorbemerkung.....	4
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben/übergeordnete Planungen.....	5
4	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
5	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
6	Planinhalt und Festsetzungen.....	7
7	Flächenberechnung	11
8	Fachplanungen und Untersuchungen.....	11
9	Landwirtschaft.....	11
10	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	10
11	Örtliche Bauvorschriften	10
	Aufstellung:.....	14

1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wört hat am 17.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Tauben“ gefasst. der Beschluss wurde am 24.09.2015 bekannt gemacht.

1.1 Städtebauliche Planung

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tauben“ stellt eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1829 mit einer Fläche von gerundet 0,5 ha (Flächenermittlung CAD) dar.



Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Tauben“

2.2 Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Wört in Verlängerung der Straße „Im Gässle“. Überplant wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand von Wört.

3. Planungsrechtliche Vorgaben / übergeordnete Planungen

3.1 Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Tauben“ sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen zu der die Gemeinde Wört zählt, ist das Plangebiet als geplante gemischte Baufläche dargestellt.

Da im Mischgebiet auch Wohnnutzung zulässig ist und es sich im Zusammenhang mit der im Flächennutzungsplan insgesamt als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche um einen untergeordnet Fläche handelt, kann das Wohngebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

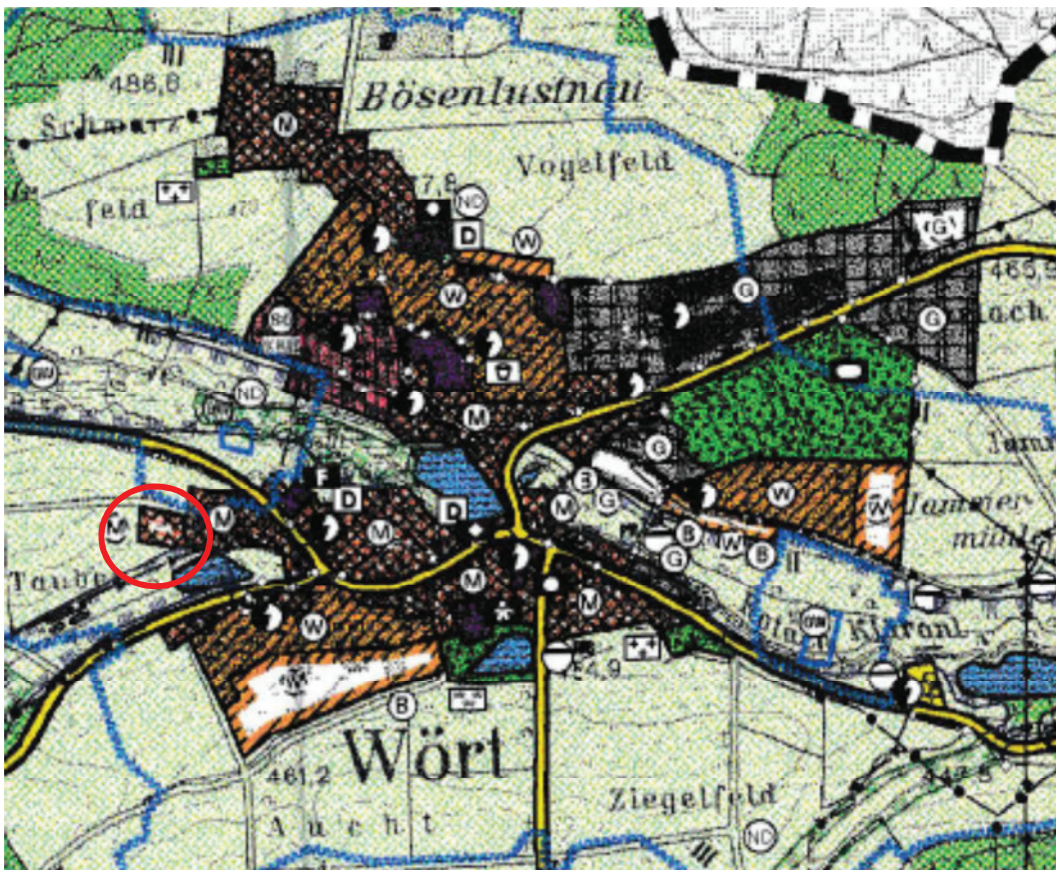


Abbildung 3: Flächennutzungsplan vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen
(Auszug Gemarkung Wört)

3.3 Regionalplan

Die Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (mit der Stadt Ellwangen und den Gemeinden Adelmansfelden, Ellenberg, Jagstzell, Neuler, Rainau, Rosenberg und Wört) liegt an der im Landesentwicklungsplan 1983 ausgewiesenen Landesentwicklungsachse.

Für die Gemeinde Wört gilt der Regionalplan 2010. Die Gemeinde Wört ist entsprechend dem Plansatz 2.4 (Z) eine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Für Gemeinden mit Eigenentwicklung wird eine Siedlungsdichte von ca. 35 Einwohnern pro ha angestrebt. Das Wohngebiet hat eine Größe von rund 0,5 ha, somit sind gerundet 16 Einwohner nachzuweisen.

Bei der Berechnung der Einwohner pro Wohneinheit von durchschnittlich 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt dies bei 4 geplanten Neubaugrundstücken - geht man von einer Einfamilienhausbebauung mit Einliegerwohnung aus - von rund 17 Einwohnern bei 8 Wohneinheiten. Die Vorgabe zur Bruttowohndichte wird wie dargestellt erfüllt.

4. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Seit Aufnahme der Gemeinde in das MELAP im Jahr 2003 betreibt die Gemeinde verstärkt Innenentwicklung und entwickelt Brachflächen. Insgesamt können im Gemeindegebiet lediglich 15 Baulücken für Wohnbebauung festgestellt werden. Die Grundstücke befinden sich jedoch alle in Privatbesitz und stehen für eine Vermarktung durch die Gemeinde Wört nicht zur Verfügung. Im Neubaugebiet „Im Auchtfeld II“ besitzt die Gemeinde noch 5 Bauplätze, die frei vermarktet werden können. Die Eigentümer im Gebiet „Tauben“ planen ihre Grundstücke kurzfristig zu bebauen. Alternativ könnten diese Bauvorhaben auch im Gebiet „Im Auchtfeld II“ realisiert werden, was jedoch dazu führen würde, dass die Gemeinde nur noch 1 Baugrundstück zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs hätte und dadurch kurzfristig ein neues Baugebiet ausweisen und erschließen müsste. Demnach entlastet die Ausweisung des Gebietes „Tauben“ den Druck auf die gemeindeeigenen schon erschlossenen Baugrundstücke. Die Eigentümer übernehmen für die Ausweisung des Plangebietes „Tauben“ die Erschließungs- und Planungskosten.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein ca. 0,5 ha großes Wohngebiet entstehen. Die Fläche soll in 4 Baugrundstücke aufgeteilt werden, die über den Ausbau der Verlängerung der Straße „Im Gässle“ erschlossen werden. Entsprechend der im Osten angrenzenden Wohnbebauung sollen maximal Zweifamilienhäuser geplant werden.

7

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Zulässigkeit der Nutzungen orientiert sich an der bestehenden Bebauung, welche im Osten anschließt. In direkter Nachbarschaft befindet sich hauptsächlich Wohnnutzung.

Weshalb die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen in diesem Gebiet nicht zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundstücke dürfen zu maximal 25 % überbaut werden (GRZ 0,25). Die festgesetzte Obergrenze bleibt damit deutlich unter der nach der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete zulässigen Obergrenze von 40 % zurück. Dies ergibt sich vor Allem aus der Lage der Baugrundstücke am Ortsrand. Für Nebenanlagen wie z. B. Garagen darf die GRZ um 50 % überschritten werden. Damit ergeben sich maximal 38 % versiegelte Flächen.

6.2.2 Vollgeschosse

Im Gebiet sind maximal zwei Vollgeschoss zulässig. Die Obergrenze für die zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus der im Osten angrenzenden Bebauung und ermöglicht gleichzeitig die erforderliche Anzahl von Geschossen für eine zeitgemäße Wohnnutzung bei einer geringen zu bebauenden Grundfläche und damit verbundenen geringen Flächenversiegelung.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Maximale Gebäudehöhen (Gh_{\max})

Die Gebäudehöhen sind als Höchstmaße über der Straßenhöhe der Erschließungsstraße bis zur Oberkante First bzw. Attika beim Flachdach festgelegt. Die zulässige Gebäudehöhe mit 9,0 m orientiert sich an einem zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach. Aufgrund der gleichzeitigen Begrenzung auf zwei Vollgeschosse wird vermieden, dass ein Gebäude mit Flachdach und drei Vollgeschossen errichtet werden kann. Die Festsetzung erlaubt bei einer flachen Dachneigung ein Attikageschoss (3. Geschoss) mit ≥ 75 % der Grundfläche des Gebäudes.

6.3 Bauweise

Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (offene Bauweise). Die einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich nach § 5 Landesbauordnung (LBO). Entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) sind maximal 27 m lange Gebäude möglich.

Die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelängenobergrenze von 50 m kann somit nicht ausgenutzt werden. Dies ist aufgrund der Ortsrandbebauung auch nicht gewünscht, da sich das Baugebiet dann nicht in das Landschaftsbild einfügen würde. Deshalb sind auch keine Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) zulässig sondern nur Einzel- oder Doppelhäuser.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen haben zu den Grundstücksgrenzen jeweils 3 m Abstand, somit wird der Mindestabstand nach der Landesbauordnung (LBO) von 2,5 m um 0,5 m überschritten. Die Festsetzung wurde getroffen, damit das Baugebiet durchgrünt wird und sich damit besser in das Landschaftsbild einfügt.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind u. a. Geräteschuppen, Terrassen, Standorte für Abfallbehälter, Gewächshäuser oder Schwimmbecken. Der Abstand zwischen Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen, dadurch wird gewährleistet, dass zusätzlich ein Fahrzeug vor der Garage geparkt werden kann und die Übersichtlichkeit beim Einfahren in die öffentliche Straße gewährleistet ist.

6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Anbindung des Baugebietes an die öffentlichen Erschließungsstraßen wird die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

9

6.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Nordwesten des Plangebietes wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies soll einen direkten Anschluss des nordwestlichen Baugrundstückes an den Feldweg, welcher auch zukünftig nicht ausgebaut werden wird, verhindern.

6.8 Leitungsrecht

Auf dem nordöstlichen Baugrundstück wird am Ende der Erschließungsstraße eine Fläche für die Errichtung einer Straßenbeleuchtung festgesetzt. Aufgrund der kurzen Erschließungsstraße (Länge ca. 34 m) reicht ein Standort aus.

6.9 Private Grünflächen

Die im Lageplan dargestellte private Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme (siehe Ziffer 6.11). Die Fläche beträgt für das Pflanzgebot PFG 1 ca. 630 m² und für das Pflanzgebot PFG 2 ca. 120 m². Demnach dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen nur als Grün- und Gartenfläche genutzt werden.

6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

- Zum Schutz des Bodens wurden Maßnahmen getroffen, wie die Art der Befestigung der Stellplatzflächen. Demnach sind Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. durch unversiegeltes Pflaster in Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterrasen).
- Garagen und Carports mit Flach- und Pultdächern bis 15° sind extensiv zu begrünen, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt. Dadurch wird ein Beitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung geleistet.
- Zum Schutz des Grundwassers wurde festgesetzt, dass Metall-Dacheindeckungen der Hauptdächer unzulässig sind, da sich bei unversiegelten Flächen Verunreinigungen des Grundwassers ergeben könnten.

6.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Eingrünung des Plangebietes. Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen von einem 5 m breiten Pflanzstreifen eingefasst (PFG 1). Im Nordosten des Plangebietes wird zur Abgrenzung gegenüber der bestehenden Bebauung ebenfalls ein Pflanzgebot festgesetzt (PFG 2)

Gleichzeitig stellen die Pflanzgebote Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur und Landschaft, die aufgrund der Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich werden, dar.

6.12 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der damit erforderliche werdenden technischen Einrichtungen wie beispielsweise Lichtmasten sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha mit folgender Unterteilung (CAD – Ermittlung):

Allgemeines Wohngebiet (ca. 3.720 m ²)	ca. 0,37 ha	= 80 %
private Grünflächen (ca. 743 m ²)	ca. 0,07 ha	= 16%
Verkehrsflächen (ca. 200 m ²)	ca. 0,02 ha	= 4 %
Gesamt (ca. 4.663 m²)	ca. 0,47 ha	= 100,0 %

8. Fachplanungen und Untersuchungen

8.1 Artenschutz

Kein Handlungsbedarf.

9. Landwirtschaft

Durch die Planung wird rund 0,5 ha landwirtschaftliche Fläche überplant. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der Flächengröße und der Lage der Fläche am Ortsrand werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft erwartet.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Das Plangebiet wird auf Kosten der Eigentümer erschlossen. Die Regelungen zur Art des Ausbaus der Erschließungsanlagen und Kostenübernahme werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen, der zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abgeschlossen wird.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

11.1.1 Fassaden

Die Festsetzungen wurden entsprechend des bestehenden Ortsbildes getroffen.

11.1.2 Dachform/ -neigung

Durch die zulässigen Dachformen soll zum einen gewährleistet werden, dass vor Allem für die Wohnbebauung zeitgemäße Gebäude entstehen können, und zum Anderen sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen.

Doppelhäuser müssen nicht zwingend gleichzeitig von einem Bauherrn errichtet werden, dies bedeutet jedoch dass sich nachfolgende Bauherren an der Wahl der Dachform und Höhe der Gebäude an den bereits gebauten Teilen der Hausgruppen bzw. Doppelhaushälfte zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes orientieren müssen, damit eine harmonisches Ortsbild entstehen kann.

11.1.3 Dachdeckung

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische grüne, blaue und gelbe Dacheindeckungen sollen verhindert werden.

Zur Nutzung von Sonnenenergie sind Kollektoren und Solarzellen zulässig.

11.1.4 Dachaufbauten beim Satteldach

Die Einschränkung zur Art und Gestaltung der Dachgauben sichert eine klare Gebäudestruktur mit durchgängiger Trauflinie als Begrenzung der Raumkanten zu den privaten und öffentlichen Freiflächen. Dadurch, dass nur eine „Art“ von Dachgauben je Dachseite zulässig ist, trägt dies ebenfalls zur Beruhigung der Gebäudestruktur bei, was sich positiv auf den öffentlichen Raum auswirkt. Eine Art von Gauben meint, dass wenn sich der Bauherr beispielsweise für eine Schleppgaube mit einer bestimmten Dachneigung entschieden hat, eine zweite Gaube bezogen auf die sichtbare Wandhöhe und die Dachneigung identisch ausgeführt werden muss.

Gleichzeitig trägt sie zur Beruhigung der Dachlandschaft bei

11.1.5 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen.

11.2 Werbeanlagen

Entsprechend dem Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO sind Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Anichtsfläche verfahrensfrei. Durch Regelung der örtlichen Bauvorschriften wird zusätzlich die Anzahl der zulässigen Anlagen auf eine Werbeanlage pro Grundstück eingeschränkt um den Charakter des

Wohngebietes zu unterstreichen. Ferner sind ausschließlich Werbeanlagen an der Gebäudefassade zulässig.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

11.3.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedungen und Sockel bzw. Stützmauern dient der Durchlässigkeit und der Vernetzung der entstehenden privaten Freiflächen und deren Einbindung in das Landschaftsbild.

11.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Begrenzung der Höhe der Aufschüttungen bewirkt ein durchgängiges Landschaftsbild zwischen den Grundstücken.

11.4 Außenantennen

Außenantennen sind entsprechend eines modernen Wohngebiets auf ihr Mindestmaß zu begrenzen und in die Gebäudegestaltung zu integrieren.

13

11.5 Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Erschließung und Abstimmung der Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt.

11.6 Stellplatzverpflichtung

Da für moderne Haushalte in der Regel ein Stellplatz nicht ausreicht, sind zur Regelung des ruhenden Verkehrs pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

11.7 Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung

Entsprechend den Vorgaben aus dem Wassergesetz soll in Neubaugebieten Regenwasser zurückgehalten werden. Deshalb sind auf den privaten Grundstücken Regenwasserzisternen für das Dach-

flächenwasser zu errichten. Das Gespeicherte Wasser darf auch zur Gartenbewässerung oder Toiletenspülung verwendet werden. Dafür muss aber dann die Abwassergebühr bezahlt werden.

Aufstellung:

Gemeinde Wört

Wört, den __. __. ____

Thomas Saur, Bürgermeister

Bearbeitung:

14

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 01.08.2016

Margarethe Stahl