

**Begründung
zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift
„Bergäcker III, 3. Bauabschnitt“**

1. Erfordernis der Planung

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung eines weiteren Wohn- und Mischgebietes erforderlich. Durch aktive und bestandsgeschützte landwirtschaftliche Ställe kann der bestehende Bedarf nicht über Innenentwicklung gedeckt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohn- und Mischgebiet geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen der Bereitstellung von Wohn- und Mischbauflächen und dem Erhalt der natürlichen Landschaft dienen.

3. Inhalt der Planung**3.1 Art der baulichen Nutzung****Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Um eine größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten, werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Im Hinblick auf die Vorbelastung durch die Hohlensteinhalle und die Sportanlagen wird der südwestliche Bereich des Plangebiets als Mischgebiet ausgewiesen. Die genaue Abgrenzung im zeichnerischen Teil folgt. In diesem Mischgebiet werden ebenfalls diverse Nutzungen ausgeschlossen, um eine größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhen und die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.

Angedacht ist es, das Maß der Baulichen Nutzung an die Wohnbebauung westlich des Plangebietes anzugleichen, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu bewahren.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

abgegrenzt durch Baugrenzen

3.4 Grünordnung

flächenbezogenes Pflanzgebot pro Baugrundstück

3.5 Verkehrsplanung

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Erschließungsstraße, die den bestehenden Bühlweg im Süden mit dem bestehenden Friedhofweg im Norden verbindet. Außerdem ist eine Abzweigung nach Osten mit Wendehammer oder Wendepalte vorgesehen. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über bestehende Ortsstraßen an die Landesstraße 1170 sowie die Kreisstraße 7306.

3.6 Baugestaltung

Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Nutzungsausschlüsse

Um eine größtmögliche Wohnruhe und –qualität zu erreichen, werden sowohl im Wohn- als auch im Mischgebiet Nutzungen mit Störpotential ausgeschlossen.

Garagen /Nebenanlagen

Um im öffentlichen Raum ein möglichst aufgelockertes Erscheinungsbild zu erhalten, sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports müssen zudem im Zufahrtsbereich 5 m Abstand zur öffentlichen Fläche einhalten, um weitere Pkw-Stellplätze auf den Privatgrundstücken zu schaffen.

Versorgungsleitungen

Durch die Lage am Ortsrand sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Versorgungsleitungen sind deshalb unterirdisch zu verlegen, um einen optisch störenden Verdrahtungseffekt zu vermeiden.

Dachform/ -deckung

Mit dem Ausschluss von Flachdächern auf den Hauptgebäuden soll die im Umgebungsbereich vorherrschende Dachlandschaft fortgeführt werden. Mit der Zulassung von Pult- und Zeltdächern sollen aber auch moderne Bauformen ermöglicht werden. Die Vorgabe von Dachfarben soll sicherstellen, dass sich das Plangebiet an die vorhandene Dachlandschaft der Umgebungsbebauung anpasst. Der Ausschluss von Metallen als Dachdeckungsmaterial resultiert aus Gründen des Grundwasserschutzes, nachdem das Niederschlagswasser versickert werden soll.

Stützmauern / Einfriedigungen

Mit dem Abstandserfordernis sowie der Höhenbeschränkung für Stützmauern und Einfriedigungen entlang von öffentlichen Flächen soll ebenfalls ein aufgelockertes Straßenbild erreicht bzw. eine kanalartige Verbauung entlang der Erschließungsstraßen verhindert werden. Des Weiteren wird dadurch sichergestellt, dass bei späteren Maßnahmen an den Erschließungsstraßen evtl. aufwendige und kostspielige Sicherungsmaßnahmen an privaten grenzständigen Stützmauern und Einfriedigungen erforderlich werden.

Antennen

Die Beschränkung auf 1 Antenne pro Hauptgebäude erfolgt ebenfalls aus gestalterischen Gründen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit der Neuaufstellung 2035 für den Verwaltungsverband Langenau angepasst. Der Bebauungsplan wird damit im Parallelverfahren entwickelt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha.

Er wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden: Friedhofweg
im Westen: Bestehendes Baugebiet „Bergäcker III“
im Süden: Bühlweg
im Osten: Östliche Grenze des Flst. 1557

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer noch durchzuführenden Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist zu gegebener Zeit in einem Umweltbericht darzustellen. Dieser wird gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

7.2 Erschließung

Der Planbereich muss in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden. Die hierfür anfallenden Kosten sind bislang noch nicht bekannt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser / Strom / Gas / Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dieser lässt sich nicht vermeiden.

7.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und der Baumöglichkeiten.

8. Finanzierung

Die Finanzierung der von der Gemeinde für Erschließung und Kanalisation zu übernehmenden Kosten ergibt sich aus dem Haushaltsplan 2024 und der Finanzplanung.

Asselfingen, den 15.03.2024

DS

Bollinger
Bürgermeister