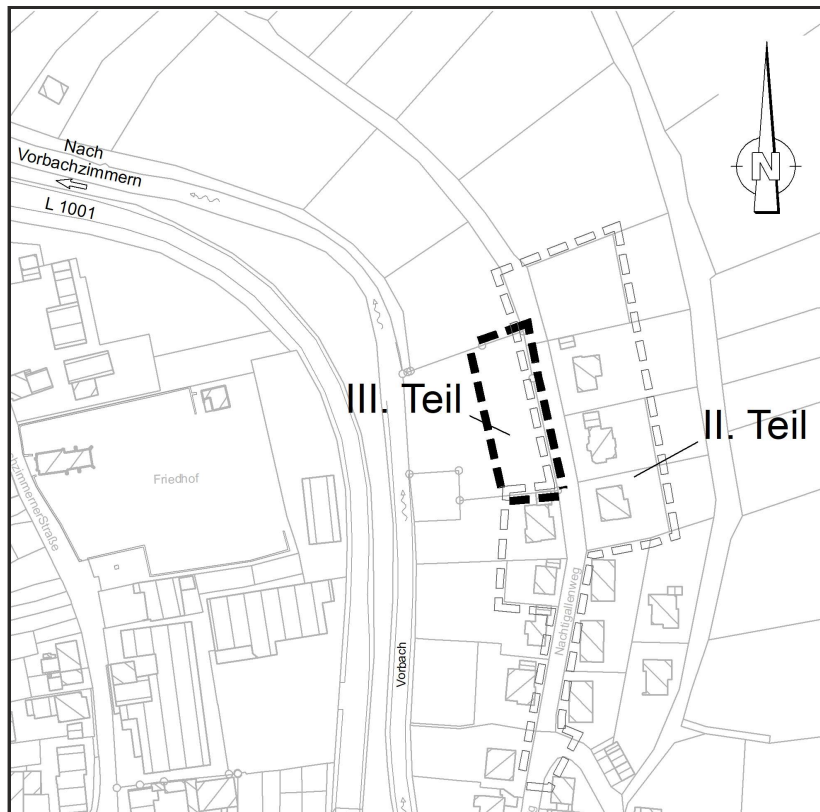




Bebauungsplan „Nachtigallenweg, III. Teil“ in Niederstetten

Begründung

15.01.2019



INGENIEURBÜRO
3 | KANT
STRASSE MOBILITÄT VERKEHR

Dipl.-Ing. André Metzger - *Beratender Ingenieur* - Karl-Ludwig-Straße 11 - 97990 Weikersheim
kontakt@dreikant-ing.de - www.dreikant-ing.de - Fon: 07934/25997-50 - Fax: 07934/25997-45

1. Planungsanlass

Die Besitzer des Flst. 1665 in Niederstetten planen das Grundstück entlang des Nachtigallenwegs zu bebauen.

Geplant sind zwei Einfamilienhäuser.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur baulichen Entwicklung des Gebiets geschaffen.

Mit dieser zusätzlichen Bebauungsfläche wird die Bebauung entlang des Nachtigallenwegs sinnvoll erweitert und abgeschlossen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Bestehender Bebauungsplan „Nachtigallenweg II. Teil „

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nachtigallenweg II. Teil „ (in Kraft getreten am 08.11.1973) liegt am nördlichen Ende von Niederstetten, östlich und oberhalb der L 1001, bzw. des Vorbachs.

2.2 Vorgesehene Erweiterung

Die Erweiterung III. Teil grenzt unmittelbar westlich des bestehenden Bebauungsplans II. Teil an und liegt direkt am Nachtigallenweg.

Die Fläche umfasst 0,123 ha und ist ein Hanggrundstück mit Baumbestand.

Die Fläche des geplanten Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den B-Plan II. Teil, Flst. 1668
- im Osten durch den Nachtigallenweg (Bestandteil II. Teil)
- im Norden durch Flurstück 3368 (in Besitz der Stadt Niederstetten).
- im Westen durch die Restfläche des Flst. 1665.

Die geplante Fläche hat eine Tiefe von 20 m und eine mittlere Breite von 64,3 m
Gesamtfläche 0,123 ha.

Das Planungsgebiet weist eine Höhe von ca. 319 bis 327 m ü.NN auf.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan Heilbronn – Franken

Nach dem Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 (Rechtskraft seit 3.7.2006) sind die zwei neu ausgewiesenen Bauplätze nicht mit Ausweisungen oder Vorgaben überplant.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten weist den Stand vom 17.12.2013 auf.

Die Fläche des geplanten Bebauungsplans III. Teil ist bereits in diesem Flächennutzungsplan als Baufläche enthalten.

3.3 Anhängige Fachplanungen

Anderweitige Fachplanungen sind im geplanten Bebauungsgebiet und Umgebung nicht bekannt.

3.4 Schutzgebiete

Es gibt kein Schutzgebiet im Planungsgebiet.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum bestehenden Gebiet II. Teil und dem geplanten Gebiet III. Teil bildet der Nachtigallenweg, dessen Ausbauzustand der erforderlichen Erschließungsfunktion mit Ausnahme der Entwässerungseinrichtungen gerecht wird.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

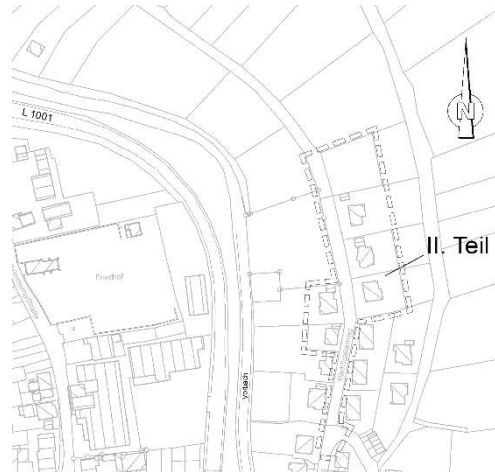
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509),

5. Bestandssituation

5.1 Bisheriger Rechtszustand

Der bestehende Bebauungsplan Nachtigallenweg II. Teil und dessen Grenzen gehen aus dem nachfolgenden Lageplan hervor:



5.2 Umgebungssituation

Der bestehende Bebauungsplan II. Teil weist die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

6. Planungsbericht

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Nutzungskonzeption des bestehenden Bebauungsplans II. Teil wird für die Erweiterungsfläche übertragen: Allgemeines Wohngebiet.

6.2 Räumlicher Geltungsbereich



Die Erweiterung des Bebauungsplans III. Teil umfasst lediglich die östliche Teilfläche des Flst. 1665, Gemarkung Niederstetten.

Gesamtfläche des Bebauungsplans III. Teil: 0,123 ha

Die Bebauungsfläche ist eine Hangfläche zum Vorbach hin, derzeit unbewirtschaftet und mit Bäumen bepflanzt.

6.3 Planinhalte und Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgelegt. Dies entspricht auch den Vorgaben im bestehenden II. Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 , Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und Anzahl Vollgeschosse II begrenzt.

Bauweise und Stellung der geplanten Wohngebäude

Die Stellung der Wohngebäude wird durch die Hauptrichtungen entlang des Nachtigallenwegs festgelegt.

Neben dem Erdgeschoss auf Höhe des Nachtigallenwegs sind 2 Untergeschosse zulässig.

Höhen und Höhenanlage der baulichen Anlage

Geplant sind Wohngebäude mit Flachdach bzw. max. Dachneigung von 12 Grad

Für die OK der Dächer ist eine maximale Höhe in der Gebäudemitte von 3,2 m über dem Nachtigallenweg festgelegt.

Garagen

Die Garagen sind jeweils am südlichen und nördlichen Ende des Bebauungsgebiets zulässig.

Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken wird in Zisternen zwischengelagert und als Brauchwasser außerhalb des Gebäudes genutzt bzw. wird auf dem Grundstück versickert.

Äußere Gestaltung, Dachform und Gestaltung

Um die Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden ausgeschlossen.

Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen und lockeren Stauden- und Buschgruppen gärtnerisch zu gestalten.

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen

Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet nicht als Freileitungen zulässig.

Photovoltaikanlagen

Auf den Flachdächern sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.

Einfriedigungen

Um die Einfriedigungen, insbesondere gegenüber der freien Landschaft und entlang des Nachtigallenwegs zu beschränken, werden Vorgaben gemacht:

Offene Einfriedigungen werden bis 1,8 m Höhe zugelassen.

6.4 Weitere Hinweise

- jedem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte beizulegen.
- Sicherungsmaßnahmen gegen Oberflächen-, Grund- und Abwasser hat jeder Bauherr selbst zu treffen.
- Bei unerwarteten Anschnitten von Grundwassere (Hangschichtwasser) während der Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt unverzüglich zu verständigen.
- Unbekannte Funde, die beim Vollzug der Planung entdeckt werden, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSCHG).
- Altlasten
Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der Bebauung Altlasten auftreten, ist das Landratsamt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.
- Geotechnik
Das Planungsgebiet befindet sich im unteren Muschelkalk.
Der anstehende Boden ist steinig und tragfähig.

- Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

7. Technische Planungen

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Nachtigallenweg im bestehenden Bebauungsplan Nachtigallenweg Teil II, die als Erschließungsstraße dient.

Der Nachtigallenweg mündet ca. 120 m südlich des Plangebiets in die Haupteerschließungsstraße „Am Alten Berg“ ein, die weiter südlich eine Einmündung in die L 1001 aufweist.

7.2 Wasser- Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation ist über die Versorgungsträger gesichert.

Ein ausreichender Wasserdruck ist gewährleistet.

7.3 Entwässerung

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem.

Die Tiefe der besth. Mischwasser-Kanalisation ist vergleichsweise gering, sodass die Untergeschosse mit Abwasser – Pumpsystem ausgestattet werden müssen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in Zisternen zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht.

Eine Nutzung des Wassers ist durch die Bauherren geplant.

8. Anlage

Untersuchungen zum speziellen Artenschutz

Bericht Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, Schwäbisch Hall vom 13.09.2018

Weikersheim, den 15.01.2019

Dipl. Ing. André Metzger

Beratender Ingenieur