

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Qualifizierter Bebauungsplan	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	3
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	6
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
3.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
3.8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
5	UMWELTBEITRAG.....	8
6	BODENORDNUNG.....	8
7	KOSTEN.....	8
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Eggingen besteht aus dem Kreis einheimischer junger Familien eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Daher ist die Gemeinde bemüht, zur Deckung des Wohnflächenbedarfs vorhandene Innenentwicklungsmöglichkeiten zu mobilisieren.

Die Grünfläche am Ende des Wiesenweges eignet sich in hohem Maße als Wohnbaufläche. Daher will die Gemeinde dem Wunsch des Eigentümers Rechnung tragen und mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Baurecht schaffen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltbericht aufgestellt. Mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde insbesondere folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum
- Innenentwicklung
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Ökonomische Erschließung
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



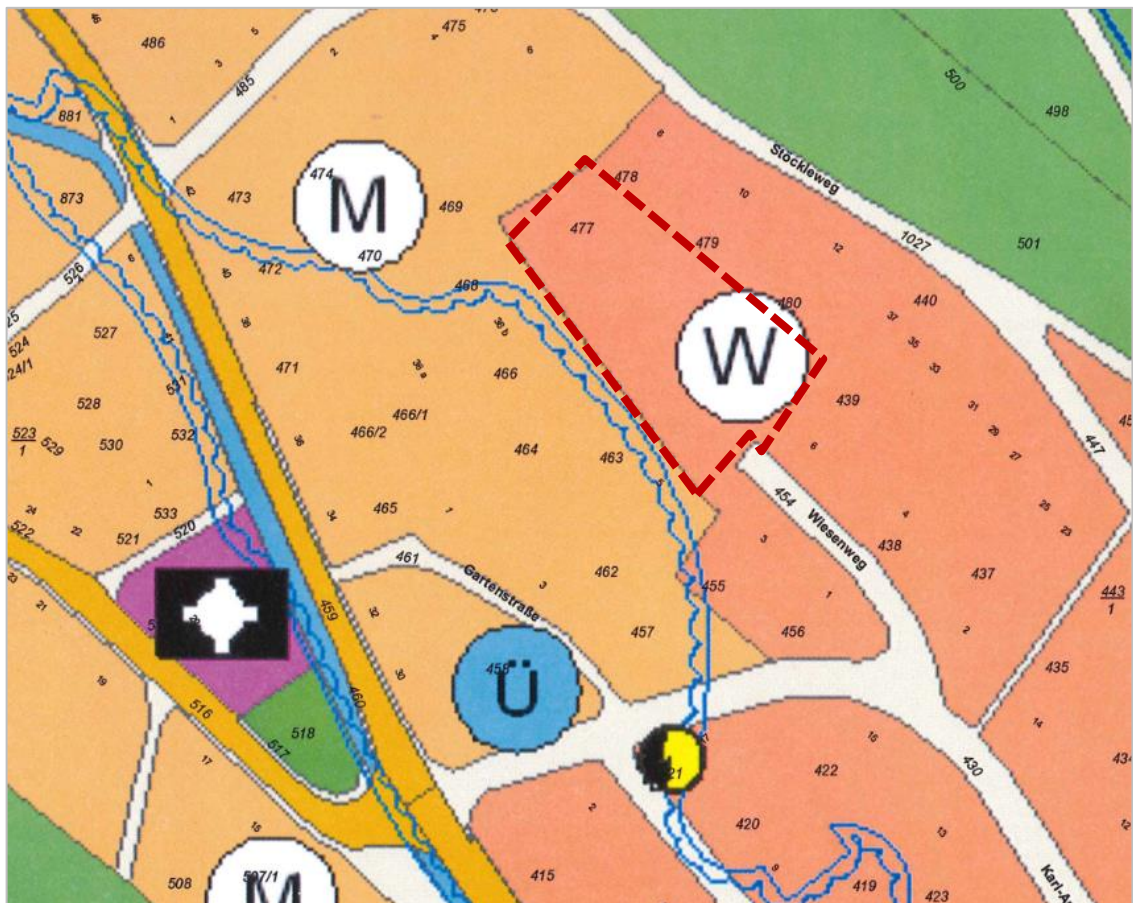
Lage und schematische Darstellung (rote Markierung) des Plangebietes im Luftbild

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Eggingen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Norden, Westen, Süden und Osten befinden sich bereits wohnbaulich genutzte Flächen, deren Flurstücksgrenzen das Plangebiet begrenzen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 477 in Teilen mit einer Größe von ca. 2.840 m². Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Erschließung erfolgt im südöstlichen Bereich über den Wiesenweg.

Im Plangebiet befinden sich eine Wiesenfläche mit üppigem Baumbestand und unterirdischen Leitungen, die das Gebiet queren.

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen-Eggingen stellt für den räumlichen Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen-Eggingen mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

1.4 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich, da das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Verbindung mit den vorgesehenen Wegerechten erschlossen werden. Somit ist die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient

insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Hierbei sind auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die in einem engen inhaltlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Planung stehen. Zeitgleich sollen folgende Bebauungspläne aufgestellt werden:

Bebauungsplan	Verfahren	Fläche WA	GRZ	Zulässige Grundfläche
Wiesenweg	§ 13a	2.840 m ²	0,3	852 m ²
Stöckleweg 7	§ 13b	2.903 m ²	0,3 / 0,4	964 m ²
Rosenacker	§ 13b	11.850 m ²	0,3	3.555 m ²
Gesamt				5.371 m ²

In der Summe liegt die zulässige Grundfläche bei 5.371 m². Somit werden jegliche Schwellenwerte gemäß den §§ 13a und 13b BauGB unterschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro 365° aus Überlingen dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

- 11.09.2018 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wiesenweg“ gem. § 2 (1) BauGB
- 11.09.2018 Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Wiesenweg“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- _____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- _____ bis
Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom _____
mit Frist bis _____
- _____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Wiesenweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Die städtebauliche Konzeption sieht einen weitestgehenden Erhalt der Wiesenfläche und des Baumbestandes vor. Deshalb soll die innere Erschließung weiterhin auf der vorhandenen Wegegrasse erfolgen, in der auch die vorhandenen Leitungen liegen. Die Gebäude werden entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze angeordnet und nehmen die Struktur der vorhandenen Bebauung am Stöckleweg auf. Damit ergeben sich gut orientierte Freiflächen im Südwesten. Die Grundstücksaufteilung berücksichtigt die Leitungstrasse zwischen Stöckleweg Nr. 8 und Nr. 10. Bei Bedarf können die Gebäude auch als Doppelhäuser realisiert werden.



Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab (Planstand: 03.07.2018)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig, da diese Nutzung der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum am Ortsrand zu schaffen, entgegensteht. Gartenbaubetriebe sind zum einen sehr flächenintensiv, zum anderen generieren sie durch Kunden- und Anlieferungsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen, was zu einer negativen Beeinflussung der Wohnumfeldqualität führt.

Der innenliegende Standort ist für Tankstellen aus erschließungstechnischen Gründen völlig ungeeignet. Mit dem Ausschluss von Tankstellen möchte die Gemeinde zudem klarstellen, dass die Flächen vorrangig dem planerischen Willen entsprechend für Wohnnutzungen vorbereitet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe wird verzichtet, um der individuellen Gebäudegestaltung größere Spielräume einzuräumen. Als Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan muss deshalb die Zahl der Vollgeschosse beschränkt werden. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung und dem Wohnwunsch vor Ort entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,3 entspricht der Umgebung und einer ländlichen Bebauungsdichte. Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,6 korrespondiert mit der angestrebten zweigeschossigen Bebauung. Von einer erhöhten Dichte wird mit Rücksicht auf die umliegende Nachbarschaft, aus erschließungstechnischen Gründen und zum Erhalt des Baumbestandes abgesehen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig, um den Grundstückseigentümern die notwendigen Spielräume zur Grundstückerschließung mit Wegeflächen sowie zur Herstellung von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. einzuräumen.

3.3 Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der dörflichen Baustruktur der Umgebung.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert und im Sinne einer städtebaulichen Ordnung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die kleinteiligen Baufenster entsprechen der dörflichen Baustruktur und sichern die Offenhaltung von Fugen zwischen den einzelnen Gebäuden. Die großzügigen Baufenster bieten ausreichend Spielräume zur individuellen Gebäudegestaltung und berücksichtigen bereits die nach Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze. Die Größe der Baufenster bietet auch ausreichend Raum für die Realisierung von Doppelhäusern.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um eine effiziente, bedarfsgerechte Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen im gesamten Baugebiet zulässig. Dadurch werden bauliche Anlagen auch südlich der Wege- und Leitungstrasse ermöglicht.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung vermindert den Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

3.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Flächen R1 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten um den Bestand und Betrieb der Leitungen im Gebiet zu sichern.

Die Fläche R2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Damit soll sowohl die Erschließung der Hinterliegergrundstücke als auch der Betrieb der Leitungen im Gebiet gesichert werden.

3.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Die zulässigen Dachformen (Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer) entsprechen der ortstypischen Bauweise, von der zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes nicht abgewichen werden soll. In dieses Bild sollen sich Garagen und Carports ebenfalls integrieren. Aus überwiegend gestalterischen, aber auch ökologischen und klimatischen Gründen sind flache und flachgeneigte Dächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Bei einer Aneinanderreihung von Einzelhäusern sollen unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Zur Vermeidung von unerwünschten ortsuntypischen Dachausbildungen wird der Katalog der zulässigen Dachaufbauten und Einschnitten begrenzt. Dies wird insbesondere an den Merkmalen Form, Breite und Abstand zur Seite und nach oben fest gemacht, die als Mindestanforderung zum Inhalt der Bauvorschrift erhoben wurden. Um Dachlandschaften zu verhindern, die durch überdimensionierte Dachterrassen den Eindruck von Flachdächern erwecken, wird die Größe von Dachterrassen eingeschränkt.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt.

Solaranlagen sind nur am Gebäude zulässig, um den Umfang der störenden Aufständerungen zur Schrägstellung zu minimieren. Zugleich wird sichergestellt, dass sie auf geeigneten Standorten bezüglich der Neigung und der Verschattung konzentriert platziert und die Gartenbereiche von unerwünschten Anlagen freigehalten werden.

Die sichtbare Wandhöhe wird zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass z. B. durch Abgrabungen weitere Geschosse frei gestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffül-

lungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen, um einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken zu gewährleisten.

Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

Im Sinne der attraktiven Gestaltung der Einfriedungen sowie der Gefahrenprävention wird Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

Die Stellplatzverpflichtung wird für große Wohnungen auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden.

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation und zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen oder -flächen mit einem gedrosselten Ablauf, der jeweils an die Kanalisation angeschlossen wird, herzustellen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

5 UMWELTBEITRAG

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Durch das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen wird eine Umweltanalyse erarbeitet, die die geforderten Inhalte darlegt. Die Umweltanalyse wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigelegt.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

7 KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten werden vom Eigentümer übernommen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet / Geltungsbereich

ca. 2.840 m²

Gemeinde Eggingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eggingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Gemeinde Eggingen, den

Gemeinde Eggingen, den

Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Karlheinz Gantert
Bürgermeister