

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hagenbuch - 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB (Deckblatt in der Fassung vom 26.09.2007)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand Hagenbuchs. Die Änderung betrifft einen Teil des Flurstücks 6107 (Streuobstwiese), die Flurstücke 6003 (Hagenbucher Weg) und 6106 (Wirtschaftsweg).

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Eigentümers von Flst. 6107, eine Bebauung seines Grundstücks zu ermöglichen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück als private Grünfläche (Nutzung als Streuobstwiese) ausgewiesen. Ein weiterer Antrag eines Angrenzers hat die planerische Modifizierung des Kreuzungsbereichs (Feldwege 6106 / 6003) zum Inhalt. Hier wird angeregt, den Kreuzungsbereich so zu gestalten, dass eine Befahrbarkeit sowohl mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen als auch mit LKW (Abbiegemöglichkeit vom Hagenbucherweg, Flst. 6003, nach Norden in das Flst. 6115/1) möglich ist.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Bei vorliegendem Plangebiet handelt es sich um einen beplanten Innenbereich im Sinne des §30 BauGB (Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hagenbuch“ vom 27.06.1996). Das Flurstück 6107 ist, wie oben beschrieben, im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit einer Nutzung als Streuobstwiese ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.

4. Gegenwärtige Situation

Die betreffende Fläche wird derzeit als private Grünfläche (Streuobstwiese) genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

5. Planungsziele

- Schaffung von Bauflächen für zwei Einzelhäuser
- Sicherung des vorhandenen, ortstypischen Siedlungsabschlusses

6. Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die betreffende Fläche wird aufgrund der Nutzung, der Lage und der Eigenart der umgebenden Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die o. g. städtebaulichen Ziele zu erreichen, wird die bauliche Nutzung der Grundstücke über

- die Grundflächenzahl (überbaubare Fläche in Prozent) und
- die Gebäudehöhe (über die max. Oberkanten bzw. Traufhöhen, Dachneigung u. Geschossigkeit)

definiert.

Für die neu zu bebauenden Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um eine für diesen Bereich angemessene, lockere Bebauung zu erreichen.

6.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine neue private Stichstraße, ausgehend vom Hagenbucher Weg, erschlossen. Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Hagenbuch“ wird der Einmündungsbereich des Feldwegs (Flst. 6106) in den Hagenbucher Weg (Flst. 6003) mit einem größeren „Trichter“ ausgewiesen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Vorgaben / Freiflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan formulierten Vorschriften/Vorgaben gelten unverändert und werden somit auf die neu ausgewiesenen Grundstücke ebenfalls angewandt.

6.5 Umweltverträglichkeit

Durch die Neubebauung eines Teils der privaten Grünfläche (Streuobstwiese) finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Diese Eingriffe wurden bilanziert und werden auf Gemarkung Biberach auf Flst. 4567 (Hölzle) durch die Anlage einer Streuobstwiese ausgeglichen. Der erforderliche Ausgleich beträgt 625 m². Im Plangebiet ist mit nutzungsbedingten Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Der Abstand zum nächstgelegenen Stallgebäude beträgt ca. 115 m (Stallmitte, landwirtschaftlicher Betrieb Jordanbergweg 13 bis zur Grenze des neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücks).

Das Landwirtschaftsamt wird im Zuge der Offenlegung des Bebauungsplanes als „Träger öffentlicher Belange“ angehört. Bereits realisierte Wohngebäude (auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Hagenbuch“ aus dem Jahr 1996), weisen einen geringeren Abstand auf. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme genügen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der B 30. Nach Schallimmissionsplan, Prognose 2005, wurden Lärmpegel ermittelt, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Diese betreffen sowohl das Bestandsgebiet als auch die beiden neu ausgewiesenen Flächen; bei der Ermittlung der Lärmpegel ist der Aspekt der Windrichtungen nicht eingeflossen. Dieser spielt bei der einzuschätzenden Situation keine unerhebliche Rolle. Bei den für das betreffende Gebiet typischen West- und Südwestwinden ist davon auszugehen, dass eine weiterreichende Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen (ausgehend von der B30) nicht erfolgt.

7. Strukturdaten

(nur neu hinzukommende Flächen)

Allgemeines Wohngebiet: 1.602 m²

8. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

C Kuhlmann

Fe: 61-Wt, 6030 (Original)

Q:\Planung\Städtebauliche_Projekte\03-9\Hagenbuch_1.Änderung\Texte\2007-09-25_Begründung
_Hagenbuch_1Änderung0307.doc