

## **Begründung und Umweltbericht**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes „RammingerstraÙe - West“**

Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 892/41 Index 1 vom 27.03.2012 im Maßstab 1:500

#### **Teil A Begründung**

##### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,9 ha liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Mittelberg. Es wird im Westen durch einen Geh- / Rad- und Wirtschaftsweg, der parallel zur Saulgauer Straße verläuft und im Süden durch die verlängerte RammingerstraÙe begrenzt. Im Osten schließt an das Plangebiet eine vorhandene Wohnbebauung und im Norden eine private Grünfläche an.

##### **2. Planungsanlass / Planungserfordernis**

Auf Anregung der Grundstückseigentümer wird vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst unter der Bedingung, dass alle anfallenden Erschließungskosten von den Eigentümern getragen werden.

In städtebaulicher Hinsicht ist die Entwicklung in diesem Bereich sinnvoll, weil anhaltend ein Bedarf für freistehende Einzelhäuser vorhanden ist. Eine Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB ist nicht gegeben, so dass ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist.

Die zu überplanenden Grundstücke sind bereits seit den 70er Jahren parzelliert und seitens der Eigentümer im Hinblick auf eine spätere Bebaubarkeit erworben worden. Hinderlich war bisher die ungelöste Entwässerungsproblematik insbesondere die Abführung von anfallendem Niederschlagswasser. Mit einer zentralen Versickerungsanlage kann die Entsorgung gewährleistet werden. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der RammingerstraÙe eingeleitet.

### **3. Planungsstand und Planungsvorgaben**

Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Die Parzellierung ist bereits erfolgt. Die Grundstücksgrößen wurden in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung gewählt. Die Bebauung wird demnach eine geringe Dichte aufweisen.

### **4. Ausgangssituation**

Die zu überplanenden Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **5. Planungsziele**

- Schaffung von Planungsrecht für ein Wohngebiet mit freistehenden Einzelhäusern.
- Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer für Pkw zur Vermeidung von Durchgangsverkehr. Die Erschließung erfolgt von der Wetterkreuzstraße aus über einen vorhandenen Geh-/ Rad- und Wirtschaftsweg.
- Minimierung der Flächenversiegelung, Schaffung von Retentionsflächen zur Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers.

### **6. Planungsinhalte**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, um die Realisierung von wohngenutzten, freistehenden Einzelhäusern zu ermöglichen. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" werden aufgrund der Unverträglichkeit mit der bestehenden und geplanten Nutzung ausgeschlossen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine möglichst gleichberechtigte Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten wird der Maßstab der Gebäude über die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (überbaubare Fläche in Prozent)
- der Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe in Meereshöhe)

definiert.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 wird eine lockere Bebauung ermöglicht, die vergleichbar ist mit dem Bestand in der Nachbarschaft.

Im Baugebiet wird entsprechend des Gebietscharakters die offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - festgesetzt. Um den Anliegerverkehr möglichst gering zu halten, sind pro Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig.

Mit der Ausweisung von Baugrenzen wird ein Rahmen geschaffen, der zum Einen eine geordnete Bebauung vorgibt und zum Anderen genügend Spielraum für die Wünsche der Eigentümer lässt. Entsprechend der umgebenden Bebauung werden Baufenster pro Grundstück ausgewiesen, um Durchblicke in das nahe gelegene Wolfental zu behalten. Der Hauptgebäudeabstand beträgt ca. 10 m.

## **6.3 Verkehrsflächen / Emissionen**

Ausgehend von der Saulgauer Straße erfolgt die Verkehrserschließung über die Wetterkreuzstraße zur Weißhauptstraße und von dort über einen bestehenden Geh-/ Rad- und Wirtschaftsweg. Die geplante Stichstraße wird im Osten mit einem Wendehammer für Pkw abgeschlossen. Die Verbindung zur Ramminger Straße erfolgt über einen Geh- und Radweg. Parallel zum Radweg werden zusätzlich 2 m mit Rasenpflaster befestigt um die Befahrung durch die Feuerwehr und das Müllfahrzeug zu ermöglichen. Zwischen Wendehammer und Geh-/ Radweg erfolgt der Einbau eines abschließbaren Pollers, um den Durchgangsverkehr für Pkw auszuschließen. Um die Durchfahrt für Müllfahrzeuge zu ermöglichen erhält das beauftragte Unternehmen einen Schlüssel für den Poller.

Die hohe Verkehrsbelastung der Saulgauer Straße hat Auswirkungen auf das Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind bei den geplanten Gebäuden Rammingerstraße 50, 48 und 46 überschritten. Sie werden daher im Bebauungsplan als

lärmvorbelasteter Bereich gekennzeichnet. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **6.4 Freiflächen und Grün**

Der Bebauungsplan sieht am westlichen Plangebietsrand eine Retentionsfläche für die Rückhaltung / Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser (von Dach- und Straßenflächen) vor. Ebenso sind den Wohnbauflächen im Nordwesten Retentionsmulden vorgelagert, über die das anfallende Niederschlagswasser der oben genannten Retentionsfläche zugeführt wird.

#### **6.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften**

Zielsetzung ist es, einen homogenen Siedlungskörper zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan ein gestalterischer Rahmen definiert, der über die Festlegung von überbaubaren Grundflächen, Traufhöhen und Dachneigungen ein Gebäudevolumen definiert zu erreichen. Dem gleichen Ziel dienen die Festsetzungen von Dachdeckungsfarben (rotbraun / anthrazit); hiervon stark abweichende Farben wie z.B. gelb, grün, blau werden im Hinblick auf das Ortsbild ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die Errichtung von Werbeanlagen sowie die Gestaltung der Freianlagen geregelt (hier: Vorgaben insbesondere für Einfriedigungen), um eine gestalterisch befriedigende Lösung für die von außen einsehbaren Bereiche zu erreichen.

#### **7.0 Klima / Umwelt**

Aspekte des Klimas und andere Umweltbelange sind Gegenstand des Umweltberichtes (s. Teil B, Anhang).

#### **8.0 Bodenordnung**

Die Grundstücke sind in Privateigentum. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

#### **9.0 Strukturdaten**

Gesamtfläche Plangebiet: ca. 9056 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet: ca. 5283 m<sup>2</sup>

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Retentionsmulden (R1):        | ca. 1697 m <sup>2</sup> |
| Retentionsfläche (R2):        | ca. 337 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche (asphaltiert): | ca. 1339 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche (Kiesbankett): | ca. 109 m <sup>2</sup>  |
| Geh-Rad- Wirtschaftsweg:      | ca. 61 m <sup>2</sup>   |
| Geh-Radweg:                   | ca. 47 m <sup>2</sup>   |
| Verkehrsgrün:                 | ca. 145 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsgrün (Rasenpflaster): | ca. 38 m <sup>2</sup>   |

## **Teil B Umweltbericht**

Der im Anhang zu dieser Begründung beigefügte Umweltbericht vom 23.03.2012 des Büros "Pro Grünraum" ist Bestandteil dieser Begründung.

C. Christ