

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme
Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis
Gemeinde Neresheim
Gemarkung Schweindorf, Flur 0

Vorentwurf Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Torweg-Nord“

Ausgearbeitet:
Heidenheim, den 01.04.2020
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
info@jung-part.de

INHALTSVERZEICHNIS

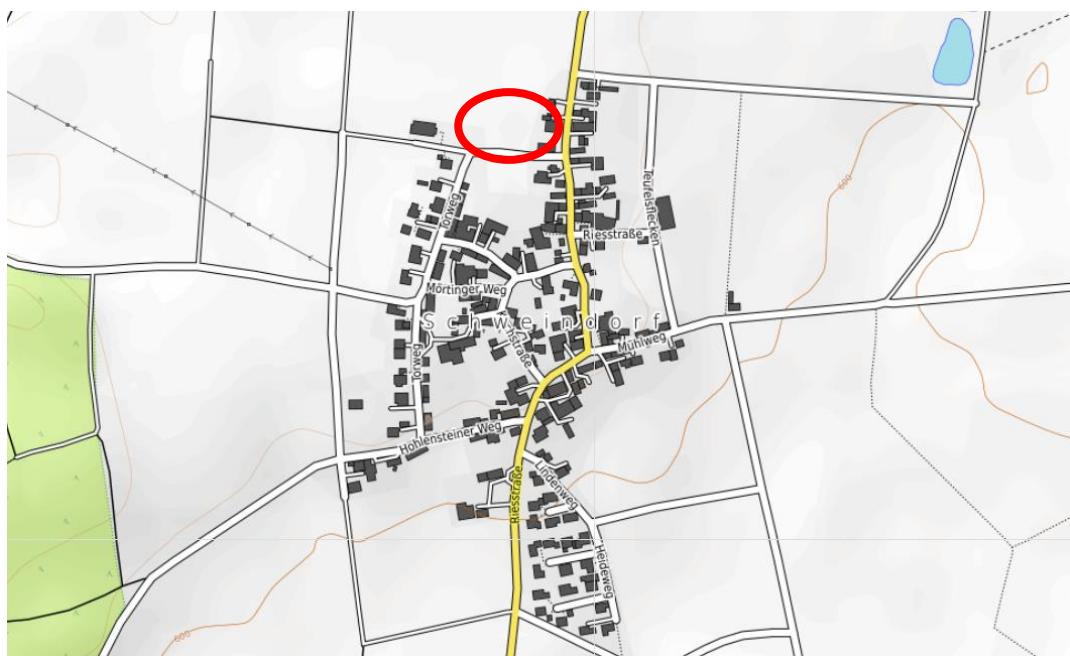
Teil A - Begründung	1
A1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren	1
A1.1 Erfordernis der Planung	1
A1.2 Verfahren	1
A2. Einfügung in übergeordnete Planungen	2
A2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim	2
A2.2 Regionalplan 2010	2
A2.3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	2
A3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	4
A4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
A4.1 Lage und Topographie	4
A4.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume	4
A4.3 Eigentumsverhältnisse	4
A4.4 Vorhandener Baubestand	4
A4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen	4
A4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
A5. Erschließung und Verkehr	5
A5.1 Fließender Verkehr	5
A5.2 Ruhender Verkehr	5
A5.3 Landwirtschaftlicher Verkehr	5
A5.4 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung	5
A5.6 Hochwasserabfluss	5
A5.7 Grundwasser	5
A5.8 Wasserversorgung	6
A5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe	6
A5.10 Altlasten	6
A5.11 Sonstiges Versorgungsnetz	6
A6. Bauliche und sonstige Nutzung	6
A6.1 Art der baulichen Nutzung	6
A6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl	6
A6.3 Zahl der Vollgeschosse	6
A6.4 Bauweise	6
A6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen	6
A6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
A6.7 Verkehrsflächen	7
A6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
A6.9 Pflanzgebot	7
A6.10 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen	7
A6.11 Höhenlage der baulichen Anlagen	7
A6.12 Besondere bauliche Vorkehrungen	7
A6.13 Gebäudehöhen	8
A7. Örtliche Bauvorschriften	8
A7.1 Äußere Gestaltung von Dächern	8
A7.2 Einfriedigungen	8
A7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen	8
A7.4 Versorgungsleitungen	9
A7.5 Stellplätze	9
A7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	9
A7.7 Steingärten, Schotterflächen	9
A8. Sonstige Nutzung	10
A9. Planungsstatistik	10

Teil A - Begründung

A1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

A1.1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Neresheim hat am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Torweg-Nord“ im Ortsteil Schweindorf und die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Schweindorf. Südlich und östlich befinden sich gemischte Bauflächen (Flächennutzungsplan) der Bereich im Osten ist bebaut. Die Flächen sind aktuell im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Da dies nicht der Planungsabsicht des Bebauungsplans entspricht wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.



Übersicht: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Die Bereitstellung des Baugebiets dient der Deckung eines dringenden Bedarfs und soll den Bau von 5 Wohnhäusern ermöglichen. Im Teilort Schweindorf sind wie in den übrigen Neresheimer Teilorten, sowie in der Stadt selbst, die zur Verfügung stehenden Bauplätze der Neubaugebiete bereits ausgeschöpft.

A1.2 Verfahren

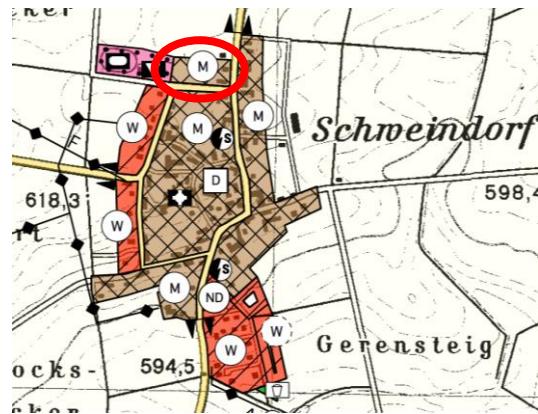
Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

A2. Einführung in übergeordnete Planungen

A2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim ist das Gebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

Im Süden und Osten schließen weitere bestehende gemischte Bauflächen an, im Westen eine Fläche für den Gemeinbedarf (Veranstaltungshalle). Im Süden des Ortsteils befinden sich zwei geplante Wohnbauflächen, diese sind ebenfalls noch unbebaut.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim (genehmigt am 08.11.2000),
Geltungsbereich = Rote Markierung

A2.2 Regionalplan 2010

Der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, stellt auf der Fläche des Geltungsbereichs einen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz dar. Die Darstellung entspricht jedoch nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt. Da das Areal bereits von Bebauung umgeben und im Flächennutzungsplan als Baufläche enthalten ist, erfolgt dennoch eine Inanspruchnahme des Geländes für bauliche Zwecke.



Auszug aus dem Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg
Geltungsbereich = Schwarze Markierung

A2.3 Einführung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einführung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wurde für die Baufläche des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Mit der gesamträumlichen Betrachtung der planerisch-städtebaulichen Belange im Flächennutzungsplan und der Vermeidung der regionalplanerischen schutzbedürftigen Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz ist für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB (Gebot zum Flächensparen, Begründung für Umwandlung von Flächennutzungen) in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige bauliche Entwicklung, Erfüllung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds) wurden ebenfalls erfüllt. Das Gebiet schließt auf zwei Seiten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Die Forderung nach Maßnahmen der Innenentwicklung (im weiteren Sinne) ist damit erfüllt. Dazu kommt, dass eine bestehende Erschließungsstraße ausgenutzt wird. Die Bebauung beansprucht keine geschützten Flächen bzw. gleicht die verbleibenden unvermeidlichen Beeinträchtigungen aus.

A3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan ersichtlich.

Das Gebiet beinhaltet die Flurstücke 74/1, 76 und 77 vollständig, sowie einen Teil der Flurstücke 38/5 (Torweg) und 65 (Bopfinger Weg). Es wird im Süden durch den Torweg, im Westen durch das Gelände der Veranstaltungshalle (Flst: 7) begrenzt. Östlich befinden sich bebaute Bereiche, nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

A4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



A4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Südlich des Gebiets verläuft der Torweg, westlich befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Veranstaltungshalle, östlich gemischte Baufläche mit Wohnbebauung und nach Norden hin schließen landwirtschaftliche Flächen an.

A5. Erschließung und Verkehr

A5.1 Fließender Verkehr

Es ist geplant, die vorhandene Erschließungsstraße beizubehalten. Die nördlichen Grundstücke werden mit insgesamt zwei Stichstraßen erschlossen.

A5.2 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Dies dient dazu, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

A5.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

A5.4 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Regenwasserbewirtschaftung.

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Deshalb sind für das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude Flächen für Rückhaltung, Versickerung (über 30 cm belebte Bodenschicht) und Verdunstung vorzusehen (Regenwasserbewirtschaftung). Der Überlauf und Grundablass wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Bezüglich der Details wird auf Kap. A7.6 verwiesen.

A5.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

A5.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Egatal“ für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (Bezeichnung: WSG WF im Egatal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1).

Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 (in der Fassung vom 14.08.1972) sind zu beachten.

Die geplante kontrollierte Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden mit ausreichend starker belebter Bodenschicht (mindestens 30 cm) ist mit den Wasserschutzgebietsbelangen vereinbar.

A5.8 Wasserversorgung

Über das zu erweiternde Wasserleitungsnetz muss auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die ist durch den Versorgungsträger im Rahmen der technischen Planung zu überprüfen.

A5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

A5.10 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landes- Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Ostalbkreis zu verständigen.

A5.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden.

A6. Bauliche und sonstige Nutzung

A6.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Gebiet zur Deckung des Bedarfs für das Wohnen dient, wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

A6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt, für die Geschossflächenzahl 0,8. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

A6.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich das Gebiet in die bestehende Baustruktur der benachbarten Wohngebiete ein und berücksichtigt die landschaftliche Situation.

A6.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage. Hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

A6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch ist der Bau von Grenzgaragen zulässig, was eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Damit Garagen und Carports nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken und die Sicht bei der Ausfahrt einschränken und um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen, müssen sie zwingend 6,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.

A6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus städtebaulichen Gründen soll verhindert werden, dass die Ausnutzung der Baugrundstücke in einer Dichte erfolgt, welche das ortsübliche Maß wesentlich überschreitet. Eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist im Plangebiet nicht zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind. Mit der Begrenzung auf 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte kann dennoch eine flächensparende Dichte erreicht werden.

A6.7 Verkehrsflächen

Mit der Darstellung der Verkehrsflächen wird der Bestand abgebildet. Dazu kommen zwei Stichstraßen, die als Wohnweg dienen.

A6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

A6.9 Pflanzgebot

Das Pflanzgebot „pfg 1“ dient einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

A6.10 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Ausbau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

A6.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EGFH = OK Rohfußboden) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung und eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und Ableitung geschaffen.

Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

A6.12 Besondere bauliche Vorkehrungen

Aufgrund der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung sind die Untergeschosse gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Hausdrainagen sind prinzipiell dazu geeignet, Niederschlagswasser zu sammeln und bei Anschluss an die Kanalisation wieder der Kläranlage zuzuführen. Dies ist nicht erwünscht

A6.13 Gebäudehöhen

Die Ortsansicht wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhen beim Sattel- und Walmdach und die Gebäudehöhe beim Pultdach bestimmt. Daher wird eine Maximalhöhe für den First und die Traufe festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (= OK Rohfußboden).

Bei Gebäuderücksprüngen darf die Traufhöhe bei Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch ist eine größere architektonische Gestaltungsvielfalt möglich.

A7. Örtliche Bauvorschriften

A7.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Dachgestaltung zu lassen, aber gleichzeitig die gestalterische Ansicht des Baugebietes zu steuern, wurden großzügige Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen. Lediglich die Größe der Dachaufbauten wurde begrenzt.

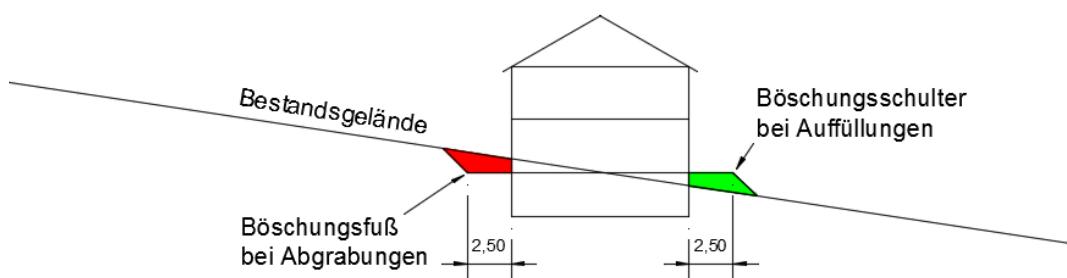
A7.2 Einfriedigungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang der Straßenfront Einfriedigungen und Hecken auf einem Streifen von 3,0 m des Grundstücks, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße.

A7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m Höhe unzulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungsfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 2,5 m vom Gebäude entfernt ist (nachfolgende Skizze).



Das Maß für den Abstand der Böschung zum Gebäude muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

A7.4 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

A7.5 Stellplätze

Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohnung gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen 2,0 Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit nachzuweisen.

A7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Die Folge ist eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und unverschmutztes Niederschlagswasser mit häuslichem Abwasser vermischt der Kläranlage zugeführt wird.

Mit der gesonderten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen, der Rückhaltung in Regenwasserrückhaltemulden, der Versickerung und Verdunstung wird eine schubweise Ableitung verhindert. Zusätzlich wird die Kläranlage entlastet.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

A7.7 Steingärten, Schotterflächen

Die Zulässigkeit sogenannter Steingärten und offener Schotterflächen wird beschränkt. Damit ein Beitrag zur Begrenzung der Auswirkungen des Klimawandels geleistet werden. Steinflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung stärker als begrünte Flächen auf.

Zudem sind sie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nahezu wertlos.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers sollte laut Niederschlagswasserverordnung stets über die belebte Oberbodenzone erfolgen, um eine bestmögliche Filterung der im Regenwasser enthaltenen Schadstoffe zu erreichen. Dies kann mit Schotterflächen nicht erreicht werden

A8. Sonstige Nutzung

Im Planbereich sind ausschließlich Wohngebiete und Verkehrsflächen ausgewiesen.

A9. Planungsstatistik

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	5823 m²	100,0 %
Wohngebiet (Nettobaufläche)	ca.	4485 m ²	77,0 %
Verkehrsfläche	ca.	849 m ²	14,6 %
Private Grünfläche	ca.	75 m ²	1,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	414 m ²	7,1 %
Parzellenzahl	ca.	6 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle	ca.	1,5 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten	ca.	9 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte	ca.	2,3 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	21 EW	
Bruttowohndichte	ca.	36 EW/ha	
Nettowohndichte	ca.	47 EW/ha	