

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan

N B "Heilig Wiese"

im OT Weil

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Weil abdecken zu können. Dringender Wohnbedarf ist gegeben, da im OT Weil keine öffentlichen Baugrundstücke zur Verfügung stehen und konkrete Bauabsichten vorhanden sind.

Um die weitere Eigenentwicklung nicht zu blockieren, sieht die Stadt Tengen dringenden Handlungsbedarf, baldmöglichst baureife Grundstücke bereitstellen zu können.

Die zu überplanenden Flächen sind im Besitz der Stadt.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielrichtung der Stadt. Das Planungsgebiet liegt nördlich des vorh. Baugebiets Riedgarten und südlich und westlich der vorh. Bebauung in der Hardtstraße.

Die Fläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan enthalten.

Die zu überbauende Fläche wurde bisher überwiegend als Wiesenfläche genutzt.

1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan für das Gebiet soll als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Größe der Grundfläche mit ca. 8.780 qm unter der Obergrenze von 20.000 qm liegt, mit dem Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Dadurch entfällt auch der formale Umweltbericht. Eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung wurde erstellt und Minimierungsmaßnahmen benannt.

1.3 Lage

Das geplante Baugebiet umfasst die Flst. 1770, 1768, 1766, 1764/1, 1762, 1761 (teilweise), 1786, 1785, 1784, 1783, 1782, 1781, 1780, 1776/2, 21, sowie 22/2 (teilweise) und 1775 (teilweise).

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Die Topographie weist ein gleichmäßiges Gefälle in West - Ost - Richtung auf.

1.4 Größe

Das Planungsgebiet hat: eine Gesamtgröße von ca.	0,878 ha	=	100 %
davon entfällt auf Verkehrsfläche ca.	0,138 ha	=	15,7 %
auf Baugrundstücke ca.	0,715 ha	=	81,5 %
Grünflächen ca.	0,025 ha	=	2,8 %

1.5 Verkehrskonzept

1.5.1 Neubaugebiet

Die Erschließung des Baugebiets ist aus der vorhandenen Topographie vorgezeichnet und erfolgt über die südöstlich gelegene Lindenstraße / K 6134. Über eine Ringstraße werden die Baugrundstücke erschlossen.

Nach Norden und nach Südwesten erfolgt eine Fußwegeverbindung ins NB Riedgarten bzw. in die Hardtstraße sowie nach Westen in die freie Feldflur.

Die Erschließungsstraße soll mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden.

1.6 Bauliche Nutzung

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Es ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen, dass das natürliche Gelände weitgehend erhalten bleibt. Bei der Festlegung der Garagenhöhen ist ebenfalls die Topographie zu berücksichtigen.

1.7 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der besonderen Situation im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen.

Es werden deshalb 2 Stellplätze/WE auf den Wohngrundstücken gefordert, sofern nicht andere Regelungen aus der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze dagegen sprechen. Die Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist entsprechend nachzuweisen.

Die Garagen und Carports sind in ihrer Bauform und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Mit dieser Regelung soll eine Auflockerung ermöglicht werden. Innerhalb des Baugebiets ist vor den Garagen eine Aufstellfläche von 5,50 m einzuhalten.

1.8 Umweltprüfung

Da Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurde Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung erstellt.

1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Baugebiet ist zu erschließen durch

1.9.1 Straßenbau

Ringstraße und Fußwegeverbindungen

1.9.2 Kanalisation im modifizierten Mischsystem

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Regenwasser der Hofflächen sowie das Straßenwasser und das häusliche Schmutzwasser aus dem Gesamtgebiet wird über die vorh. Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Regenwasser von unbelasteten Hofflächen sowie von Dachflächen ist, soweit es der Baugrund zulässt, über Versickerungsvorkehrungen (Mulden bzw. Teiche) auf den Grundstücken zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 30 cm starke belebte Oberbodenschicht erfolgen. Schacht- oder Rigolenversickerungen sind nicht zulässig. Nicht versickerbares Dachwasser ist an die vorgeschriebene Zisterne zur Regenwassernutzung und Regenwasserpufferung anzuschließen, um möglichst viel Niederschlagswasser bereits am Entstehungsort zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung/ Versickerung zu nutzen.

Wasser aus Drainagen darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden sondern ist zur Versickerung zu bringen.

1.9.3 Wasserversorgung

1.10.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Stadt Tengen kann im Bereich der öffentlichen Straßen erfolgen.

1.9.4 Stromversorgung (EnergieDienst)

Die Stromversorgung erfolgt unter der Erde.

1.9.5 Telefonleitungen (Deutsche Telekom AG)

Die Telefonversorgung erfolgt unter der Erde.

2.0 Kosten

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Kanalisation	
innere Erschließung	
(incl. Hausanschlüsse)	ca. 200.000 €
2. Wasserversorgung	
(incl. Hausanschlüsse)	ca. 65.000 €
3. Straßenbau	
Erschließung	
(incl. Beleuchtung und Entwässerung)	ca. 250.000 €

Insgesamt	ca. 515.000 €
=====	

Die Kosten beinhalten Planung und Bauleitung sowie die Mehrwertsteuer (19 %), jedoch nicht die Vermessungskosten.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

Owingen, den 23.07.2018

Tengen, den

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Gottlieb Daimler Straße 21
88696 Owingen

Bürgermeisteramt