

**Stadt Sulz am Neckar
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan „Hintergärten“ Stadtteil Renfrizhausen
nach § 13b BauGB**

**Begründung
ENTWURF**

Stand: 23.09.2021



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "HINTERGÄRTEN" STADT SULZ AM NECKAR, GEMARKUNG RENFRIZHAUSEN, LANDKREIS ROTTWEIL

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Sulz am Neckar verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hintergärten“ die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Baugrundstücken, der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft im Bereich „Stützen“ und dem Fehlen von städtischen Baugrundstücken im Stadtteil Renfrizhausen ist die Entwicklung von Wohnbauland an diesem Standort erforderlich und sinnvoll.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen um attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Das neue Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,59 ha und weist durch seine Lage einen engen Ortsbezug zur bestehenden dörflichen Struktur auf.

Mit dem Wohnbaugebiet soll eine sinnvolle und harmonische Arrondierung der vorhandenen Ortslage geschaffen werden.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Das Verfahren gem. § 13b BauGB kann für Bebauungspläne angewandt werden, die der Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen im direkten Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1 ha festgesetzt wird und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

2.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Sulz am Neckar - Vöhringen ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

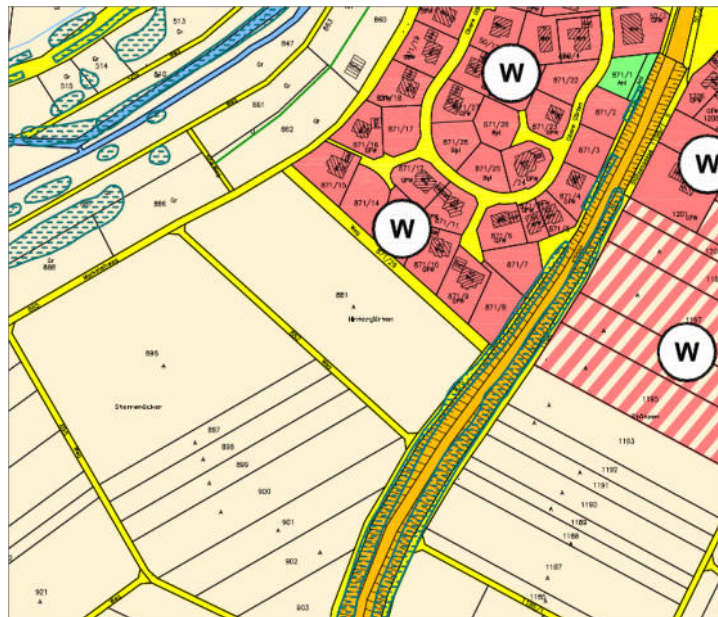
3.0 Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Wohngebiet „Hintergärten“ befindet sich am südlichen Ortsrand in Richtung Bergfelden im Stadtteil Renfrizhausen. Nördlich des Planbereiches grenzt das bestehende Wohngebiet „Hinter Gärten“ an. Die Abgrenzung dazu bildet ein Erschließungsweg als Grasweg. Im Osten erfährt das Planareal seine Begrenzung durch die dort vorhandene Trasse der K 5502.

Die weiteren angrenzenden Flächen im Süden und Osten werden als Wiesen- und Ackerflächen genutzt.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als landwirtschaftliche Flächen aus. Eine Entwicklung nach § 13b BauGB wird demnach angestrebt. Dies empfiehlt sich auch daher, da die geplante Bebauung eine städtebauliche Arrondierung des bestehenden Stadtteils darstellt.



5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

5.2 Entwässerung

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle in die öffentlichen Verkehrsflächen.

Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist in den geplanten Regenwasserkanal bzw. in den vorgesehenen Gräben einzuleiten.

Befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind zusätzlich noch die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes sowie die Abwassersatzung der Gemeinde zu beachten.

5.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

6.0 Arten- und Biotopschutz

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz (Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse) im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

Es wird auf die Erweiterte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verwiesen. Diese Erweiterte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist eine Anlage zur Begründung.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, nichtstörende Handwerksbetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln. Die Wohnnutzung störende Einrichtungen wie u.a. Schank- und Speisewirtschaften, sollen nicht zugelassen werden.

Eine zusätzliche Unterstützung dieser dorfpolitischen Vorgabe wird durch die Einschränkung von allgemeinen Zulässigkeiten und Ausnahmen erreicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird ein bisher als landwirtschaftlichen Wiesen- und Ackerfläche genutzter Bereich, für eine Wohnbebauung aufgearbeitet.

Die Geschoszahl ist so festgesetzt, dass bei Einfamilienhausgrundstücken, je nach topographischer Einzellage entweder das Untergeschoss oder das Dachgeschoss als Vollgeschoss genutzt werden kann.

Um im gesamten Planbereich die gewünschte Familienstruktur zu erhalten und "Single-Burgen" mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Die festgesetzten Obergrenzen von 3 Wohneinheiten, je freistehendem "Einfamilienhaus" und von 3 Wohneinheiten im Bereich der möglichen Doppelhausbebauung, orientieren sich eng an der durch die Infrastruktur vorgegebenen Belastungsgrenze.

Die Baufenster sind so bemessen, dass eine weitgehend flexible Gebäudestellung möglich wird.

Die Firstrichtungen möglicher Gebäude sind durch Alternativen dargestellt.

Grundflächenzahl: Als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann.

7.3 Bauweise

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Einzel- und Doppelhausbebauung zu.

Die Baugrenze im Südosten des Plangebietes - parallel zur Kreisstraße K5502 – wird mit einem Abstand von 5 m zum Geltungsbereich gesetzt. Damit wird der Empfehlung der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (aktualisiert am 28.07.2020 – Erweiterte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) nachgekommen, die Feldhecken an der K5502 zu schützen.

7.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebiet unterordnen. Aus diesem Grund dürfen Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur eine bestimmte Größe haben.

7.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Grundsätzen der Raumordnung zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und einer verbesserten Auslastung der Infrastruktur gerecht zu werden, sind pro Einzelhaus drei Wohneinheiten zulässig.

7.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

7.8 Versorgungsanlagen

Photovoltaikanlagen

Im Sinne des Klimaschutzes und in Voraussicht zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg, ist die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche verpflichtend vorzunehmen. (Vgl. § 8a KlimaschutzG)

7.9 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Stadtbild gewährleistet ist.

Laut einer Machbarkeitsstudie vom 11. März 2019 ist die Erschließung für Entwässerung machbar.

7.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der vorhandenen Topographie soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer bestimmten Größenordnung zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.11.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden.

7.11.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten. Die Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf auf kurzem Wege wieder zugeführt wird.

7.11.3 Bodenschutz

Ziel ist die Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden durch die Verunreinigungen sowie der Erhalt der Bodenfunktionen durch Wiederverwendung geeigneten Oberbodenmaterials an anderer Stelle.

7.11.4 Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölze

Maßnahme zur Vermeidung zum Schutz und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

7.11.5 Artenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Arten, insbes. Fledermäuse, Vögel, Insekten, sind umweltschonende Leuchtmittel und Beleuchtungskörper zu verwenden.

7.11.6 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

7.12 Pflanzgebote

Die verschiedenen festgesetzten Pflanzgebote dienen folgenden Kriterien:

Erhalt der Gehölze mit den hochwertigen Funktionen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen und Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung.

Räumliche Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung, Drosselung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

8.0 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung

Das Wohngebiet soll moderne und nachhaltige Gebäudeformen zulassen, aber auch dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen. Es soll eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

Entsprechend dem im Umfeld gewachsenen Ortsbild werden die künftigen Dachformen, sowie Dachneigungen festgesetzt. Sie gewährleisten, in Verbindung mit den zulässigen Dachaufbauten, eine belebte Dachlandschaft mit dörflicher Prägung.

Bergseits (südwestlich der geplanten Straße im Wohngebiet) sind Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 28° und 38° betragen.

Auf Wunsch des Ortschaftsrates gibt es talseits (nordöstlich der geplanten Straße im Wohngebiet) keine Einschränkungen zur Dachform. Die Dachneigung talseits darf max. 38° betragen.

8.2 Trauf- und Firshöhen

Die festgesetzten Beschränkungen der Trauf- und Firshöhen gewährleisten, im Zusammenspiel mit den Festsetzungen über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie den zulässigen Dachneigungen, dass Größe und Höhenentwicklung der künftigen Häuser innerhalb des städtebaulich gewünschten Maßes bleiben.

8.3 Dachaufbauten

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit mittels regulierender Festsetzungen erreicht werden.

Im Sinne einer gewünschten Durchgrünung des geplanten Wohngebietes und Ermöglichung der Artenvielfalt ist die Begrünung von Flachdächern bzw. Dachflächen bis 15° Neigung verpflichtend festgesetzt. Dies gilt bei den genannten Dächern sowohl bei Hauptgebäuden wie auch bei Garagen und Carports.

8.4 Werbeanlagen

In dem Wohngebiet, in dem auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

8.5 Einfriedungen

Mit dem geregelten Abstand von Einzäunungen zum angrenzenden öffentlichen Raum wird ein offener Übergang mit gestalterischer Verflechtung zwischen öffentlichem Raum und privaten Grundstücken geschaffen.

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

8.6 Außenantennen

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes wird die Anzahl von Außenantennen eingeschränkt.

8.7 Stellplätze und Garagen

In der heutigen Zeit ist der Motorisierungsgrad sehr hoch. Jugendliche haben den Führerschein und ein eigenes Auto, wenn sie noch zu Hause wohnen. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden.

Zur Vermeidung von rein ökonomischen Garagenausbildungen ist festgesetzt, dass bei Einfamilienhäusern die Garagen im Gebäude untergebracht oder direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden, errichtet werden müssen.

Um jedoch bei bergseitiger Lage eine größere Vielfalt an Garagenstandorten zu erreichen, können in diesen Bereichen Garagen auch vom Hauptbaukörper losgelöst, errichtet werden.

Sie müssen jedoch zu großen Teilen in dem bergseitigen Hang eingebunden werden.

8.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

8.9 Flächenbilanz

	Gesamt in ha	Gesamt in %
Geltungsbereich	1,59 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1,17 ha	74 %
Verkehrsfläche	0,33 ha	20 %
Davon Fahrbahn	0,26 ha	
Gehweg	0,02 ha	
Verkehrsrgrün	0,05 ha	
Öffentliches Grün	0,10 ha	6 %

8.10 Einwohnerbilanz

Insgesamt sollen 17 Baugrundstücke entstehen.

Es wird von folgender Einwohnerbilanz ausgegangen:

17 Grundstücke

3 Wohnungen pro Grundstück

2,2 Einwohner pro Wohnung (Quelle: Statistisches Landesamt BW 2018)

113 Einwohner (gerundet)

Wohndichte

Bruttowohndichte 113 Einwohner auf 1,59 ha → **71,10 EW/ha.**

Nettowohndichte 113 Einwohner auf 1,18 ha Wohnbaufläche → **96,6 EW/ha**

Sulz a. N., den xx.xx.2021

Gerd Hieber
Bürgermeister

Rottenburg, den xx.xx.2021

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner