

Gemeinde Grosselfingen



BEBAUUNGSPLAN
“NÖRDLICHER ORTSEINGANG”
Gemäß § 13b BauGB

Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangslage

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Grosselfingen verstärkt das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt und die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich zurückgestellt. Durch die Verknappung des Baulandangebotes wurden Flächen in § 34 – Gebieten aktiviert. Mittlerweile ist hier eine Stagnation eingetreten, die eine Abwanderung, insbesondere der in der Familiengründungsphase befindlichen Bevölkerungsgruppe, bewirkt. Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland, und einem weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs, ergibt sich daher die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Für die bauliche Weiterentwicklung des Ortes und zur Entwicklung eines Ortsrandes ist das Gebiet „Nördlicher Ortseingang“ geeignet.

1.2 Regionalplanung

Nach den Zielen des Regionalplans Neckar-Alb 2013 liegt Grosselfingen im ländlichen Raum im engeren Sinne, direkt neben der Landesentwicklungsachse Reutlingen / Tübingen - Hechingen – Balingen – Albstadt – (Sigmaringen / Rottweil) . Grosselfingen gehört den Verflechtungsbereichen des Mittelzentrums Hechingen und des Kleinzentrums Bisingen an.

2. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet „Nördlicher Ortseingang“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche (W2) dargestellt. Der Bebauungsplan sieht vor, die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche als Wohngebiet zu entwickeln.



3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das zu erschließende Baugebiet umfasst 1,49 ha, liegt am nordwestlichen Ortsrand von Grosselfingen und grenzt im Osten an die vorhandene Wohnbebauung an.

Die Fläche des Planbereiches wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt begrenzt:

- im Osten durch bestehende Wohnbebauung am Nikolausweg
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen
- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und bestehende Wohnbebauung am Haselnußweg.

3.2 Topographie

Das Planungsgebiet weist eine leichte Hangneigung nach Südosten auf.

3.3 Derzeitige Nutzung

Der Planungsbereich wird zurzeit als Grünland mit Streuobstbestand (Hochzeitswiese), Grabeland und Pferdeweide genutzt. Im Norden befindet sich ein Entwässerungsgraben.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Charakteristik des Ortsbildes

Um die historische Bebauung in Grosselfingen haben sich Neubaugebiete entwickelt. Diese Neubaugebiete weisen eigenständige, klare geometrische Strukturen auf. Die Dachlandschaft der angrenzenden Siedlungsfläche ist durch vielfältige Dachformen, die Gebäudestruktur weitgehend durch freistehende Einzelbaukörper geprägt.

4.2 Bauungskonzept

Das Bauungskonzept rundet die bestehende Bebauung ab und stellt durch eine landschaftstypische Bepflanzung der Randzonen eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft her und bildet damit einen endgültigen Ortsrand Richtung Süden, Westen und Norden aus. Das Bauungskonzept sieht eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 450 – 750 m². Im Gebiet sind 20 Baugrundstücke geplant. Es werden zahlreich kleinere Grundstücke zur Verfügung gestellt, damit kann auch geringer verdienenden Nutzergruppen Zugang zur Eigentumbildung ermöglicht werden. Es besteht ein günstiges Verhältnis zwischen Grundstücksbreite und Grundstückstiefe.

4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung ist über eine Anbindung an die Rangendinger Straße vorgesehen. Die erforderliche Linksabbiegespur in der Rangendinger Straße ist bereits gebaut. Die Erschließung der Grundstücke ist über eine Ringstraße vorgesehen. Der Straßenraum ist mit 8,00 m Breite eingeplant.

4.4 Freiflächenkonzept

Aufgrund der gebietstypischen Freiraumstruktur wird auf eine landschaftsgerechte Einbindung besonderen Wert gelegt. Im Norden, Süden und Westen des Gebietes sind eine Ortsrandeingrünung und eine Gestaltung des Ortseingangs durch Baumpflanzungen vorgesehen. Die bestehende Baumreihe an der Rangendinger Straße bleibt weitgehend erhalten. Ergänzend ist auf privater Fläche für alle Baugrundstücke eine Mindestdichte an Baumpflanzungen vorgesehen. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass prägende Landschaftselemente und damit die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, auch mit der Entwicklung des Baugebietes „Nördlicher Ortseingang“ langfristig erhalten bleiben.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie nicht zur geplanten Nutzung passen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt insgesamt gewahrt. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle Flächen vorhanden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Die Gebäudehöhen werden durch die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe für jedes Baufenster bestimmt. Bei der Festlegung der Trauf- und Firsthöhen wird der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge sowie die Abrundung der bestehenden Bebauung zugrunde gelegt.

5.3 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise vorgesehen. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge dieser Hausformen wird auf 30,00 m begrenzt, um eine optische Verzahnung mit dem bestehenden Siedlungsgefüge und der Landschaft zu erreichen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass regionstypische Bauformen entstehen.

6. Erschließungseinrichtungen

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen. Das Erschließungskonzept sieht eine Anbindung mit Linksabbiegespur über die Rangendinger Straße vor. Die Erschließung der Grundstücke ist über eine Ringstraße vorgesehen. Der Straßenraum ist mit 8,00 m Breite eingepplant. Der Straßenquerschnitt lässt einen Straßenausbau mit Gehweg zu. Parken ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

6.2 Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche, zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert. Diese erfolgt über einen Anschluss an einen vorhandenen Hydrantenschacht in der Rangendinger Straße. Im Plangebiet bildet die Wasserleitung eine Ringleitung, so dass im Gebiet die Versorgungssicherheit gewährleistet ist.

6.3 Abwasserbeseitigung / naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Schmutzwasserkanalisation wird im Gebiet in einem Ring geführt, an der Gebietszufahrt gebündelt und über die Rangendinger Straße zur Straße Unter Lauen weitergeführt. Angeschlossen wird der Schmutzwasserkanal auf Höhe der Einmündung Haselnußweg an den dort vorhandenen Mischwasserkanal DN 600.

Das Niederschlagswasser wird ebenfalls in einem Ring zum Baugebietseingang geführt und dort in einem Stauraumkanal der Nennweite DN 2.000 zurückgehalten. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gedrosselt in den o.g. Mischwasserkanal DN 600 in der Straße Unter Lauen. Ein Notüberlauf erfolgt in den Straßengraben entlang der Rangendinger Straße. Hier ist zu beachten, dass im weiteren Verlauf des Straßengrabens, die nachfolgende Verdolung bereits überlastet ist. Die Bemessung des Überlaufs ist daher auf diese Situation abzustimmen. Andere Ableitungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers stehen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zur Verfügung.

7. Bodenordnung

Drei Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die beiden weiteren Grundstücke befinden sich im Eigentum privater Eigentümer. Die Gemeinde beabsichtigt die Grundstücke der privaten Eigentümer zu erwerben. Eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 – 79 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG entsprechend den gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet. Hierzu werden artenschutzrechtliche Begehungen durchgeführt. Der Fachbeitrag Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird noch erarbeitet.

9. Verfahrenswahl

Dieser Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (hier geplant: 4.537 m²) und durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Das Vorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1, Nummer 1 UVPG. Eine Vorprüfung des Einzelfalles bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

10. Städtebauliche Daten

Bruttobauland	14.909 m ²	100 %
Abzüglich Verkehrsflächen	2.436 m ²	16,34 %
Öffentliche Grünflächen	1.131 m ²	7,59 %
Nettobauland	11.342 m ²	76 %
Anzahl der Grundstücke	20	
Anzahl der Wohneinheiten (2,0 WE pro Gebäude)	40	
Einwohner (E) (2,3 E/WE)	92	

Gefertigt:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Stuttgart, den 12.12.2019– Dipl.-Ing. M. Ott