



Q **Donauwörthingen**
AM URSPRUNG

Ortsteil Heidenhofen

Bebauungsplan

„Alpenblick 1. Erweiterung“

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 24.10.2018

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1770

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4	Verfahren nach § 13b BauGB	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebauliches Konzept	6
2.2	Entwässerungskonzept	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	8
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
3.6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen	9
3.7	Verkehrsflächen	9
3.8	Leitungsrecht	9
3.9	Umweltfestsetzungen	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1	Gestalterische Vorschriften	10
4.2	Stellplatznachweis	10
4.3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	10
4.4	Gestaltung und Bepflanzung der Vorgärten	10
5	UMWELTBELANGE	10
6	BODENORDNUNG	11
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	11

Anlagen:

Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Alpenblick 1. Erweiterung“,
(Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 10.09.2018

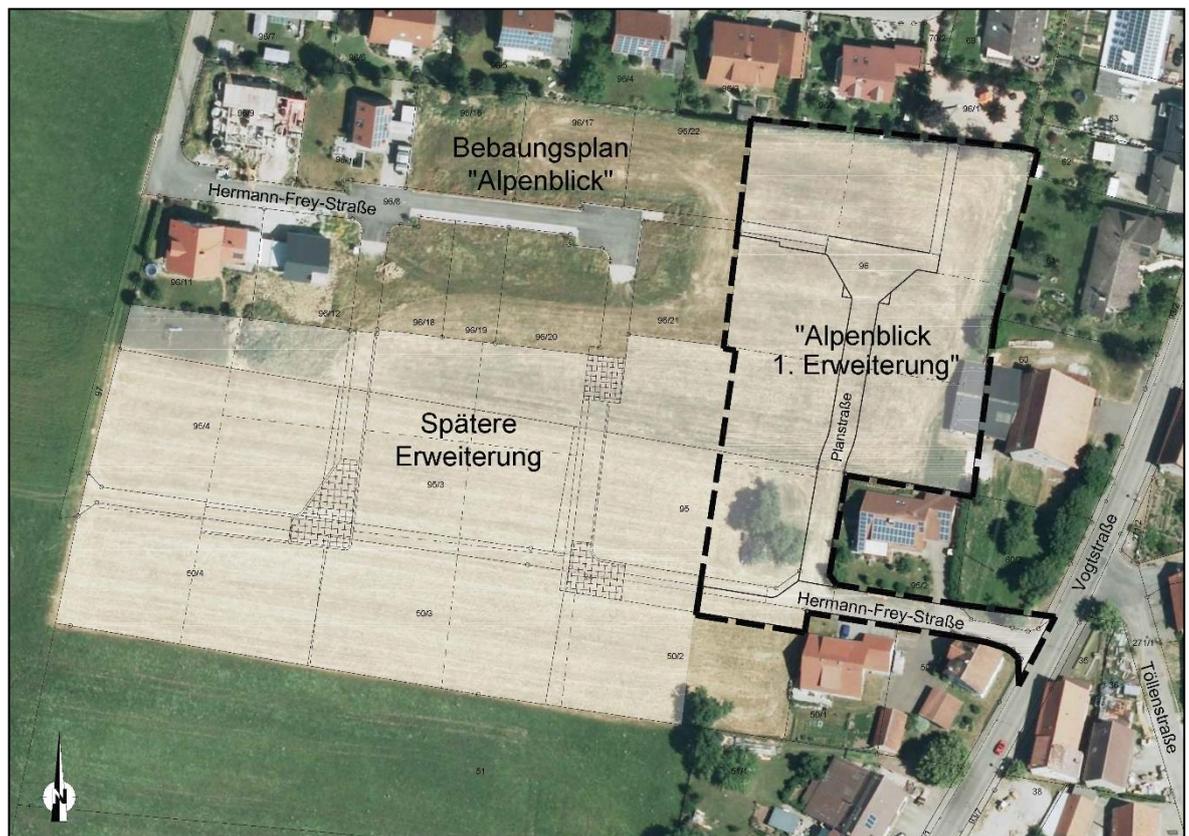
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Alpenblick 1. Erweiterung“, (Thomas Grözinger, Oberndorf
a.N.) vom 10.09.2018.

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Baugebiet Alpenblick in Heidenhofen stehen derzeit keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Vermarktung der insgesamt zwölf Bauplätze des seit Dezember 1998 rechtskräftigen ersten Abschnitts vollzog sich – für einen kleineren Ortsteil wie Heidenhofen – eher langsam. Dabei wurde bei der Vergabe insbesondere auf eine nachhaltige Entwicklung des Baugebietes geachtet. Dennoch gibt es auch für den kleinsten Ortsteil Donaueschingens Bedarf an weiteren Wohnbauflächen.

Das heutige Wohnbaugebiet, das über die Hermann-Frey-Straße erschlossen ist, stellt den ersten Bauabschnitt eines größeren Baugebietes dar. Der Gesamtentwurf sieht ein Baugebiet vor, dass die Bebauung im Südwesten von Heidenhofen insgesamt arrondiert. Das Baugebiet soll darüber hinaus einen weiteren Straßenanschluss über die Vogtstraße im Osten erhalten. Zudem sollen weitere Erschließungsstiche zusätzliche Grundstücke erschließen.



Darstellung des Entwicklungsbereichs „Alpenblick“

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Alpenblick 1. Erweiterung“ soll nun der zweite Bauabschnitt zur Umsetzung des Gesamtentwurfs auf den Weg gebracht werden. Die Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern der hierfür benötigten Flurstücke konnten bereits sehr weit vorangetrieben werden, sodass eine zügige Umsetzung der Baugebietserweiterung gewährleistet ist. Mit der Erweiterung werden für Heidenhofen noch einmal ca. acht neue Bauplätze entstehen.

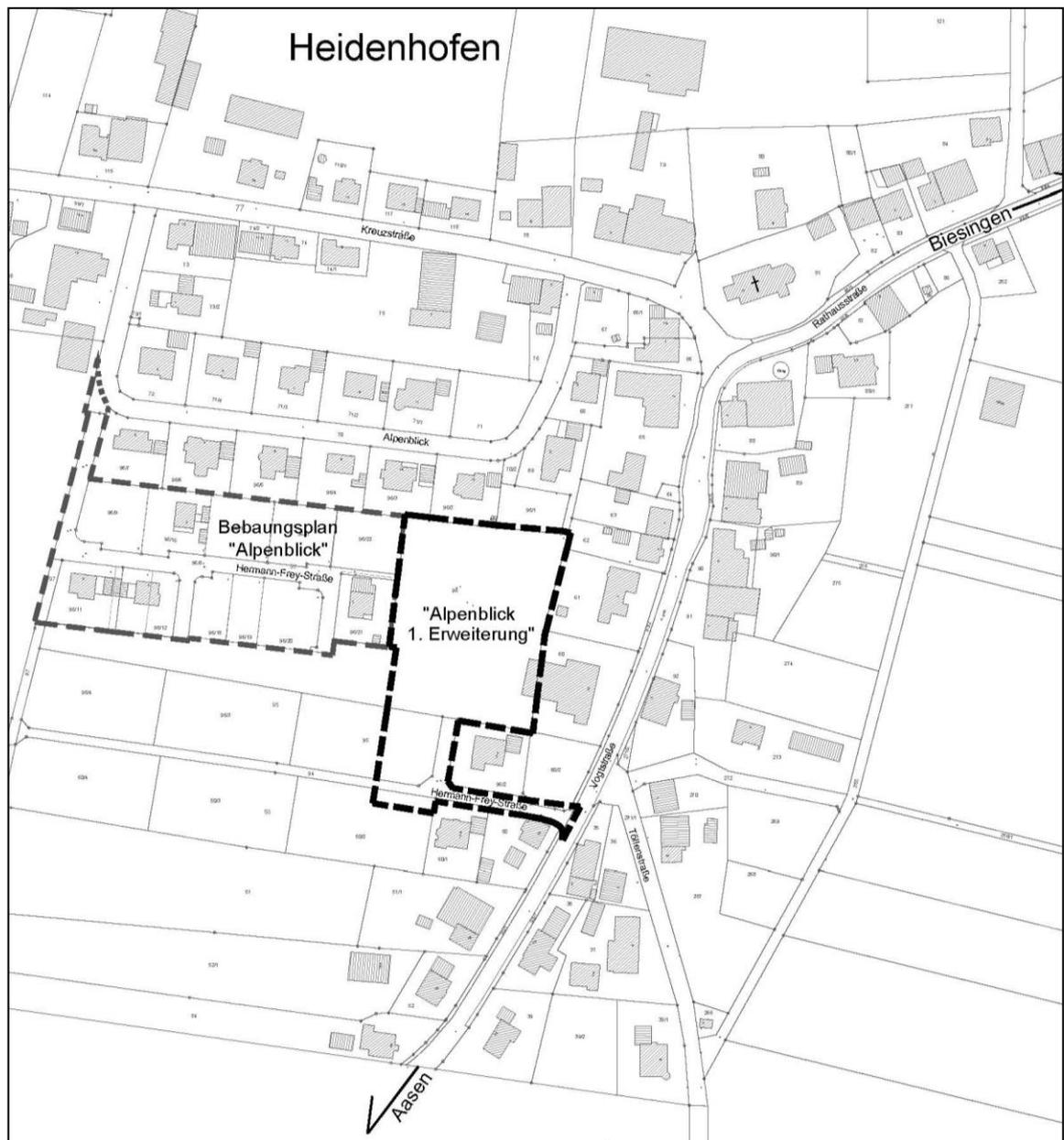
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alpenblick 1. Erweiterung“ verfolgt die Stadt Donaueschingen insbesondere folgenden Ziele:

- Bereitstellung von Wohnbauplätzen vor Ort
- Fortführung der langfristigen Wohnbauentwicklung
- wirtschaftliche Erschließung
- planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Einordnung in das Umfeld

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Heidenhofen. Der Geltungsbereich fügt sich in den Freiraum zwischen Vogtstraße und Hermann-Frey-Straße ein. Im Westen grenzt der Planungsraum an das Baugebiet Alpenblick von 1998 an.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgender Abbildung zu entnehmen:



Lage des Plangebietes im Katastrerauszug

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Donaueschingen

1.4 Verfahren nach § 13b BauGB

Die Planaufstellung für den Bebauungsplan „Alpenblick 1. Erweiterung“ erfolgt im einstufigen Verfahren nach § 13b BauGB.

Der Planungsraum wird als derzeitige Außenbereichsfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, der Wohnnutzung zugeführt und gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt. Da es sich um geplante Wohnnutzungen handelt und dieser Bereich an bebauten Ortsteile anschließt sind die Grundvoraussetzungen für die Einstufung nach § 13b BauGB gegeben.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2.082 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² für Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgebietes oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine vollumfängliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie einer Eingriffsausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und des Artenschutzes wird der Planung ein Umweltbeitrag sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beigelegt (Anlagen).

2 Konzeption der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Haupteerschließung des Plangebiets von der Vogtstraße über die Hermann-Frey-Straße abzuwickeln. Von dieser zweigt nach Norden eine Stichstraße mit Wendeanlage ab.



Städtebaulicher Entwurf Var.9 – Grundlage des Bebauungsplanentwurfs

Zum nördlich angrenzenden Spielplatz führt eine Fußwegverbindung. Auch zu dem westlich angrenzenden ersten Bauabschnitt des Wohngebiets „Alpenblick“ ist eine Fußwegverbindung geplant.

Entlang der Planstraße und der Wendeanlage werden beidseitig Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Der Maßstab der zulässigen Bebauung orientiert sich an dem angrenzenden Bestand.

Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 560 m² und ca. 720 m². Sie sind in Abstimmung mit der Ortsverwaltung auf den örtlichen Bedarf und die Wünsche der Grundstückseigentümer abgestimmt.

2.2 Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept für das Planungsgebiet sieht vor, dass das Oberflächenwasser der Baugrundstücke auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuführen ist. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünung, Retentionszisternen, Retentionsmulden gewährleistet werden. Die zulässige Einleitmenge wird begrenzt. Die Detailplanung des Entwässerungskonzeptes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit den Behörden abgestimmt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ortsteil Heidenhofen stehen keine freien Bauplätze für Bauinteressenten zur Verfügung. Um weiterhin aktuelle Anfragen nach Baugrundstücken bedienen zu können und auch mittelfristig für die nächsten Jahre über ein Angebot kommunaler Bauplätze zu verfügen, soll ein weiterer Abschnitt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauentwicklung im Bereich „Alpenblick“ entwickelt und erschlossen werden.

Dem zu erwartenden Bedarf entsprechend wird das Neubaugebiet als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, um das Plangebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Die Grundfläche orientiert sich an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit ihren Zufahrten werden eingeschränkt, um das Maß der Versiegelung zur Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs zu beschränken.

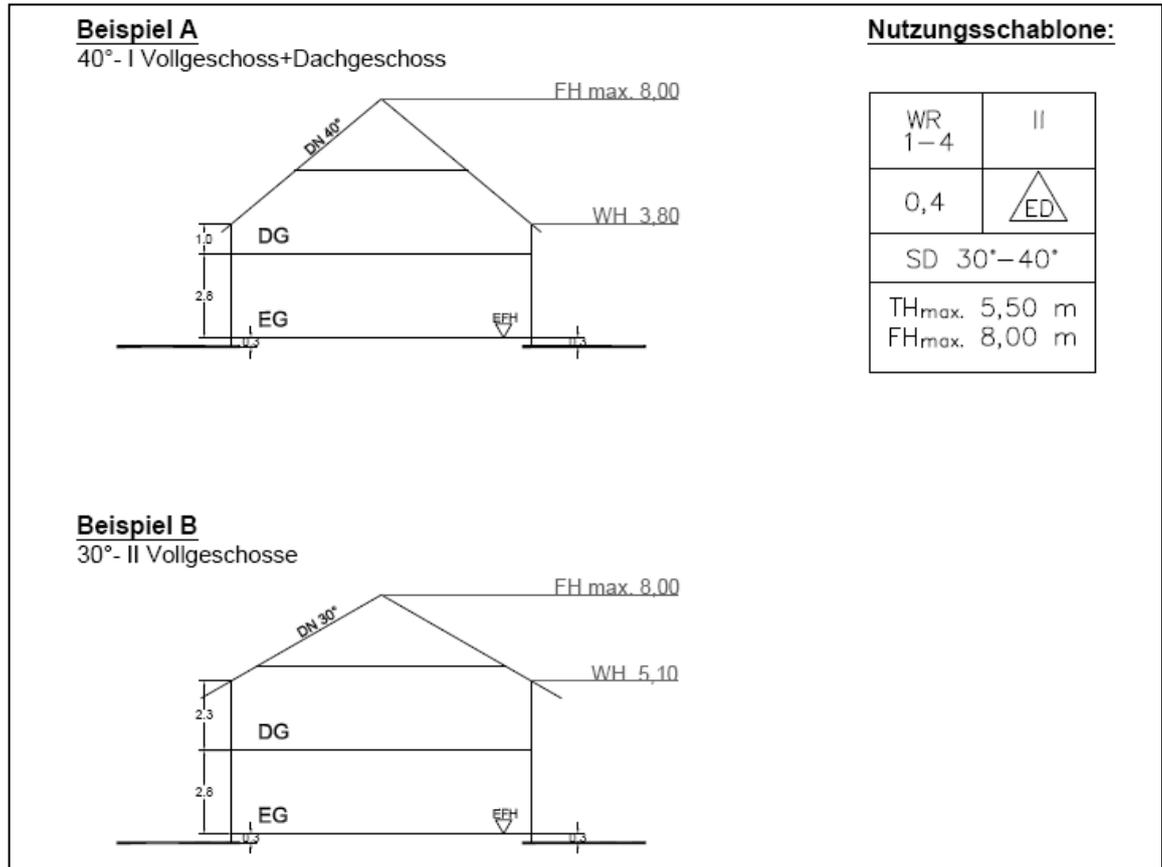
Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt werden. Die Regelungen unterstützen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Für das gesamte Wohngebiet soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise ermöglicht werden. Hierzu werden im Bebauungsplan eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen und eine Traufhöhe von maximal 5,50 m festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,00 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses als Nichtvollgeschoss ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan werden die Bezugspunkte für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude wie auch der Freiflächen durch das Anheben der EFH sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

Die Werte orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der geplanten Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

Im Rahmen der festgesetzten Gebäudehöhen sind in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (Satteldach mit 30°–40°) bei einer exemplarisch gewählten Gebäudebreite von 10,00 m folgende Kubaturen möglich:



Erläuterungsskizzen zur Festsetzung der Gebäudehöhen (beispielhafte Darstellung)

3.3 Bauweise

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Einfamilienhauswohngebiet wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen.

Im WR 1 wird die Firstrichtung der Hauptbaukörper festgeschrieben. Damit wird die vorgegebene Hauptfirstrichtung des westlich unmittelbar angrenzenden Baufeldes des Bebauungsplans „Alpenblick“ aufgenommen und fortgeführt.

3.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude soll der Charakter des Einfamilienhausgebietes gesichert und die Zahl der dafür erforderlichen Stellplätze im Baugebiet nachweisbar bleiben.

3.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Sinne einer flexiblen und effizienten Grundstücksnutzung auch außerhalb der Baufenster in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage bzw. dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.

Nebenanlagen sind pro Grundstück bis zu einer Größe von 25,00 m³ auch außerhalb der Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Weitere Freiflächenbebauung soll damit begrenzt werden.

3.7 Verkehrsflächen

Aufgrund der vorgegebenen Geometrie des Plangebietes und den vorhandenen Anschlusspunkten an das Straßennetz ist das Erschließungskonzept im Wesentlichen vorgegeben.

Für die geplante Erschließungsstraße ist ein Ausbauquerschnitt von insgesamt 6,5 m vorgesehen.

Der Straßenverlauf weist eine Verschwenkung auf, um links und rechts der Planstraße vergleichbare Bauplatzgrößen zu verwirklichen.

Zwei Baumstandorte im Straßenraum ergänzen dieses Ziel.

Für Fußgänger erfolgt eine Vernetzung des Gebiets durch zwei Fußwege zum Spielplatz und in das westlich angrenzende Wohngebiet. Die Freigabe des Fußwegs für Radfahrer ist vorgesehen.

Der verkehrsberuhigte Bereich sichert die Ein- und Ausfahrt des nordwestlichen Bauplatzes sowie die Sicherheitsbelange der Fußgänger.

3.8 Leitungsrecht

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht im nordöstlichen Bereich des Baufensters WR 4 sichert in Verbindung mit der Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch die Zugänglichkeit für den Entsorgungsträger.

3.9 Umweltfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Bewertungen im Umweltbeitrag und den Untersuchungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Sie sichern eine Mindestbegrünung im Plangebiet und minimieren den Eingriff in Natur und Landschaft, z.B. in Bezug auf den Wasserkreislauf und heimische Tierarten. Auf die Erläuterungen im Umweltbeitrag und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird hingewiesen.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich sowohl an der Bestandssituation als auch an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Alpenblick“, um ein harmonisches Gesamtbild zu entwickeln.

Der Ausschluss von ökologisch problematischen Materialien für die Dacheindeckung dienen dem Grundwasserschutz.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf eine Dachfläche beschränkt. Die zulässigen Abmessungen, einschließlich Vorgabe der Dachneigung sollen das ortstypische Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht einschränken und das Gebäudevolumen beschränken.

Die Dächer sollen als prägendes Gestaltungsmerkmal im Plangebiet erlebbar bleiben.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Umsetzung eines attraktiven Wohngebietes wurden Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern, Müllbehälter-Standplätzen sowie zur Gestaltung und Bepflanzung der Vorgartenflächen festgesetzt.

4.2 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw-Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Dörfern oder gleichermaßen von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist – unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen – als zumutbar zu betrachten und trägt zur Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet bei.

4.3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen getroffen.

4.4 Gestaltung und Bepflanzung der Vorgärten

Um eine möglichst regionstypische und gleichermaßen umweltgerechte Vorgartengestaltung zu fördern, sollen die Vorgartenflächen, soweit sie nicht als Wege- oder Hofflächen befestigt werden, begrünt oder als Pflanzflächen gärtnerisch angelegt werden und allenfalls in untergeordnetem Umfang als Steinflächen angelegt werden.

5 Umweltbelange

Im vorliegenden Verfahren ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das

Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde hierzu ein Umweltbeitrag sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Auf die Anlagen wird ergänzend verwiesen.

6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Plangebietes nicht erforderlich. Die notwendigen Flächen werden durch die Grundeigentümer zur Verfügung gestellt.

7 Städtebauliche Daten

reines Wohngebiet	ca. 5.200 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.800 m ²
<hr/>	
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 8.000 m ²