



Ortsteil Aasen

Bebauungsplan

„Käppelestraße“

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Stand: 13.02.2019

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1769

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	4
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, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
3.5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen	8
3.6	Verkehrsflächen	8
3.7	Umweltfestsetzungen	8
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
4.1	Gestalterische Vorschriften	9
4.2	Stellplatznachweis	9
5.	UMWELTBELANGE	9
6.	BODENORDNUNG	10
7.	FLÄCHENBILANZ	10

Anlagen:

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

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Käppelestraße“, (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 10.09.2018.

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die letzte Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Aasen fand im Jahr 2009 mit der Erschließung des Baugebietes Kreiden statt. Mit diesem Baugebiet konnten auf einer rund 0,9 ha großen innerörtlichen Fläche insgesamt 12 Bauplätze geschaffen werden. Damit sollte die Nachfrage, welche in den Ortsteilen typischerweise auf einem eher niedrigen Niveau liegt, über eine mittlere Zeitspanne von ca. 15 Jahren gedeckt werden. Der allgemeine Trend der letzten Jahre führte jedoch dazu, dass im Jahr 2017 die letzten städtischen Bauplätze in Aasen verkauft wurden.

Um nun aber den kurz- bis mittelfristigen Bedarf decken zu können, soll eine ca. 0,35 ha große Fläche am Westrand des Ortes als Wohnbaufläche geschaffen werden. Das Flurstück befindet sich bereits in städtischem Besitz. Eine Bebauung dieser Fläche mit ca. fünf Bauplätzen würde den Siedlungsrand sinnvoll arrondieren. Entlang der Käppelstraße befindet sich heute bereits eine einseitige Bebauung, die nun erstmals eine gegenüberliegende Bebauung erhalten kann.



Bestandsfoto Plangebiet Käppelstraße, Hochbauamt, September 2018

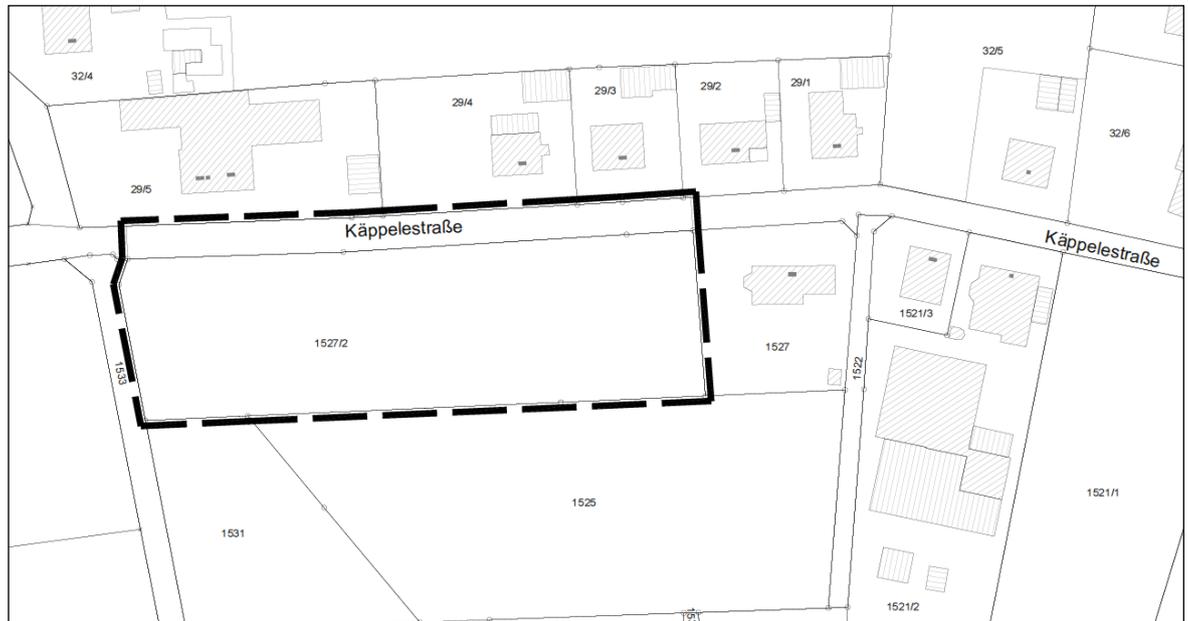
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Käppelstraße“ verfolgt die Stadt Donaueschingen insbesondere folgenden Ziele:

- Bereitstellung von Wohnbauplätzen vor Ort
- Fortführung der langfristigen Wohnbauentwicklung des Ortsteils
- wirtschaftliche Erschließung unter Nutzung der vorhandenen Straße
- planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Einordnung in das Umfeld

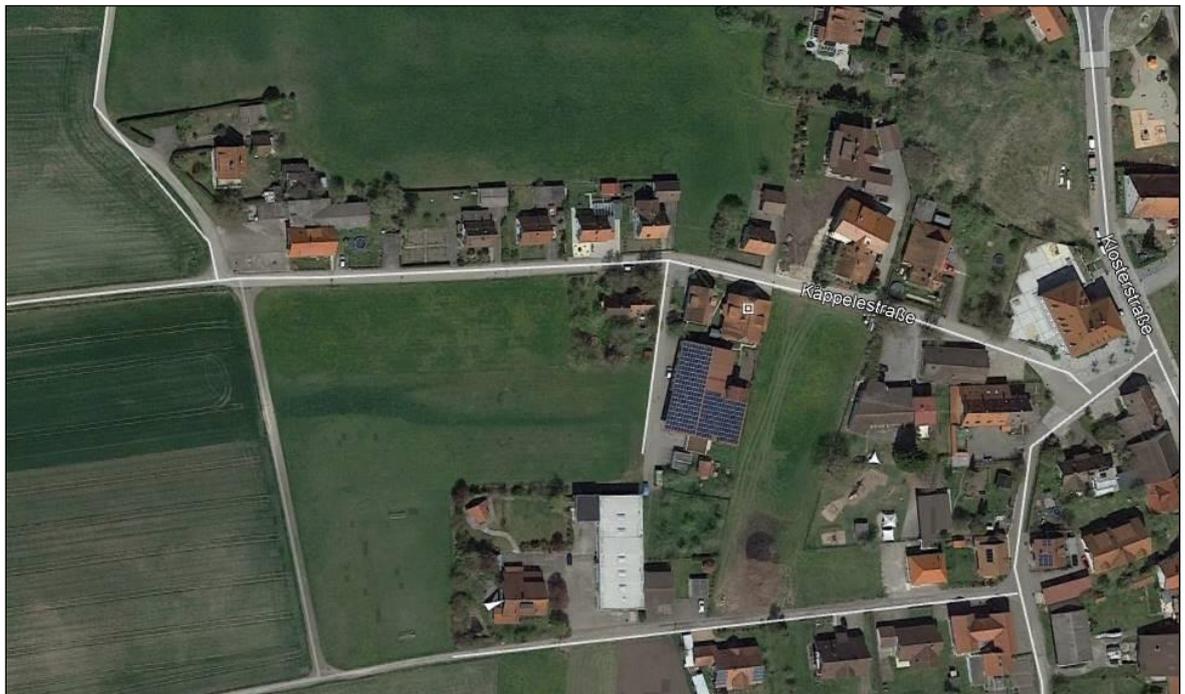
1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das ca. 0,42 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Aasen. Der Geltungsbereich des Flurstücks 1527/2 liegt an der Käppelestraße gegenüber der Bestandsbebauung.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgender Abbildung zu entnehmen:



Lage des Plangebietes im Katastralauszug



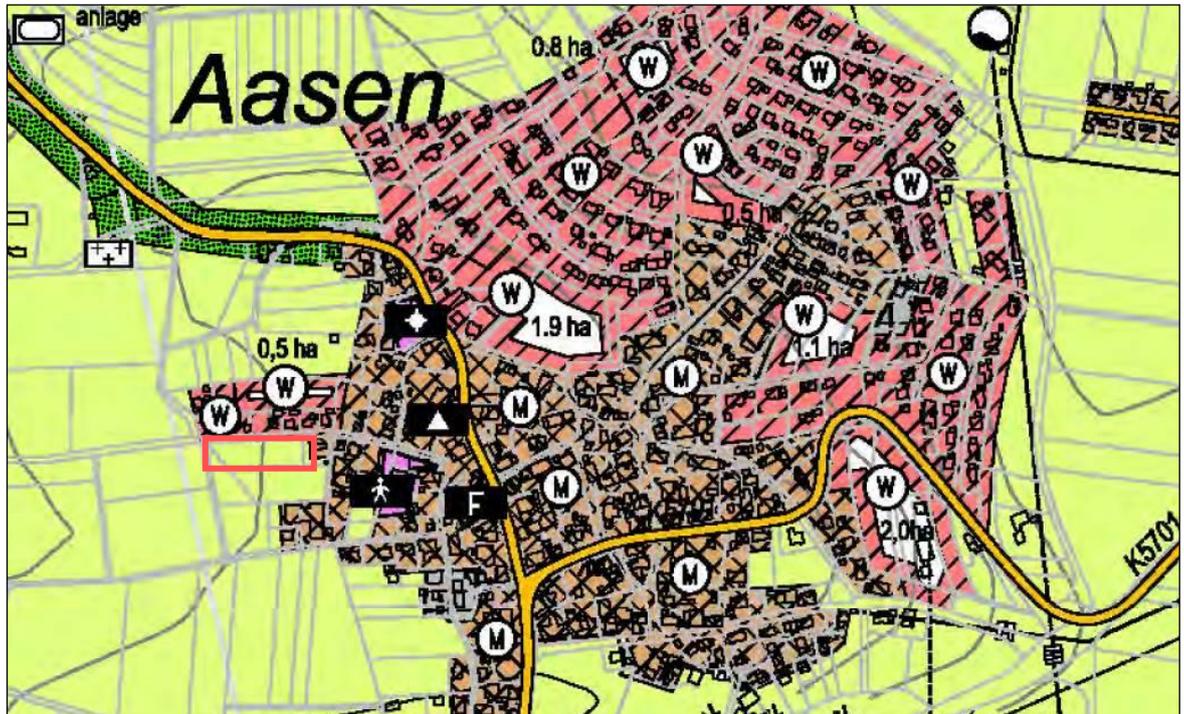
Luftbild (Quelle: Google 2018)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Donaueschingen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dar.

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

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Anpassung des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung vorgesehen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.4 Verfahren nach § 13b BauGB

Die Planaufstellung für den Bebauungsplan „Käppelestraße“ 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. 1.390 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² für Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Andere 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. Naturschutzgebietes 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 Abwägung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird der Planung ein Umweltbeitrag beigefügt.

2. Konzeption der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept



Städtebauliche Skizze Var.1 – Grundlage des Bebauungsplanentwurfs

Zur Abgrenzung zur direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im Osten wird auf den privaten Grundstücken ein Pflanzstreifen als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Die angedachten Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 600 m² und ca. 700 m². Sie werden kooperativ 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 abzugeben ist. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen wie Dachbegrünung, Retentionszisternen, Retentionsmulden etc. gewährleistet werden. Die zulässige Einleitmenge wird begrenzt. Die Detailplanungen des Entwässerungskonzepts erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung und wird mit den Behörden abgestimmt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ortsteil Aasen stehen derzeit keine kommunalen Bauplätze für Bauinteressenten zur Verfügung. Um dieser Situation entgegenzuwirken, soll das Neubaugebiet ausschließlich für Wohnzwecke genutzt 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 nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen 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 wird im Bebauungsplan eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen und eine Traufhöhe von maximal 5,50 m festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 9,00 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses als Nichtvollgeschoss ausgeschlossen werden.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen folgen dem Leitgedanken, die neuen Wohnhäuser als Abgrenzung zur freien Landschaft etwas niedriger als der gegenüberliegende Bestand auszuführen.

Im Bebauungsplan werden 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.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Einfamilienhaus-Wohngebiet, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser bis zu einer Baukörperlänge von 50 m grundsätzlich zulässig.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung innerhalb des Baufensters wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht.

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper wird festgeschrieben. Damit wird die vorhandene Hauptfirstrichtung der Gebäude an der Käppelestraße aufgenommen und fortgeführt.

3.4 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.

3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters zulässig, um den übrigen Freiraum zu schützen.

Nebenanlagen sind im beschränkten Umfang bis zu 40 m³ auch außerhalb der Baufenster zulässig. Damit wird den Ansprüchen an das ländliche Wohnen mit Gartennutzung gefolgt. Weitere Freiflächenbebauung soll dadurch begrenzt werden.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,5 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.

3.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die vorhandene ausgebauten Käppelestraße erschlossen. Als weitere Erschließungsmaßnahmen sind der Ausbau des Abwasserkanals vorgesehen.

3.7 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 Fachbeitrags.

Sie sichern eine Mindestbegrünung im Plangebiet und minimieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Auf die Erläuterungen im Umweltbeitrag und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird hingewiesen.

Zur Anlage und Pflege eines begrünenden Ortsrandes sind Vorgaben definiert, die mit dem Baugesuch darzustellen sind.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an der Bestandssituation der nördlich angrenzenden Bebauung, um ein einheitliches Gesamtbild zu entwickeln.

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

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.

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.

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. Schotterflächen werden wegen ihrer geringen ökologischen und ästhetischen Wertigkeit ausgeschlossen. Alternativen dazu wären z.B. naturnahe Steingärten.

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 zwei 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 gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Hierfür wurde durch das Büro Grözinger ein Umweltbeitrag erarbeitet, der den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Plangebietes nicht erforderlich.
Die Flächen sind im kommunalen Eigentum.

7. Flächenbilanz

reines Wohngebiet ca. 3.473 m²

öffentliche Verkehrsfläche ca. 709 m²

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs ca. 4.181 m²