

# Bebauungsplan

## „Binsenweg 2“ In Ohrenbach



## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**INHALT**

<b>1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Bebauungsplanung</b>	<b>3</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)	3
<b>2. Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)	3
2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	3
<b>3. Erschließung und Versorgung</b>	<b>4</b>
3.1 Verkehrliche Erschließung	4
3.2 Kanalmäßige Erschließung	4
3.3 Stromversorgung	4
3.4 Abfall	4
<b>4. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO</b>	<b>5</b>
4.1 Allgemeine städtebauliche Situation	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
<b>5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 86 BauO NW</b>	<b>6</b>
<b>6. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>6</b>
<b>7. Flächengliederung</b>	<b>7</b>
<b>8. Überschlägige Kostenermittlung</b>	<b>7</b>
<b>9. Natur und Landschaft</b>	<b>7</b>
<b>10. Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
<b>11. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</b>	<b>8</b>
<b>12. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>	<b>8</b>

# **1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Bebauungsplanung**

## **1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich**

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat am 17. Dezember 2019 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für Ohrenbach einen Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 13b BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Binsenweg

im Osten: Abgrenzung des Geltungsbereiches

im Süden: Flurstück 291/1 und 288

im Westen: Binsenweg.

Die genaue Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan dargestellt.

Es betrifft einen Teil des Flurstückes 291 der Gemarkung Steinbach

## **1.2 Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Im Ortsteil Ohrenbach sind die vorhandenen Wohngebiete bebaut.

Um der Nachfrage nach erschlossenem neuem Wohnbauland gerecht zu werden, sollen die geplanten 10 Bauplätze durch private Initiative entstehen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Außenbereichsentwicklung nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

# **2. Planungsvorgaben**

## **2.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Berichtigung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

## **2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### *Innerhalb des Planbereiches*

Die Fläche innerhalb des Planbereiches dient der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche, Wiesenfläche teilweise mit Obstbäumen).

### *Außerhalb des Plangebietes*

Die Nutzungen angrenzend an den Planbereich stellen sich wie folgt dar:

nördlich: Wohnbebauung

östlich und südlich: landwirtschaftliche Fläche

westlich: Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude.

### **3. Erschließung und Versorgung**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Das neue Wohngebiet wird vom Binsengeweg aus erschlossen. Somit ist ein guter Anschluss an das qualifizierte Straßennetz (Büttelbronner Straße) gegeben. Diese führt zum einen durch Amrichshausen zur L1033 Richtung Künzelsau und in der anderen Richtung nach Hermuthausen zur L1022 in Richtung der B19.

#### **3.2 Kanalmäßige Erschließung**

Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem abgeleitet. Laut Gesetzgeber ist eine möglichst dezentrale Versickerung des Regenwassers oder Einleitung in ein öffentliches Gewässer anzustreben. Vom bestehenden Baugebiet führt ein Regenwasserkanal DN 250 zum Ohrenbach. An diesen soll das anfallende Dachflächenwasser der geplanten Bauplätze angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird zum bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 im Binsengeweg dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt.

#### **3.3 Stromversorgung**

Die 10 Bauplätze werden an die Stromversorgung des nördlich gelegenen Wohngebietes mit angeschlossen. Falls dies nicht möglich sein sollte ist in der Grünfläche der südlich geplanten Wendepalte eine Fläche zur Aufstellung einer Kompakt-Trafostation möglich.

#### **3.4 Abfall**

Da in der näheren Umgebung (Berndshäuser Straße) bereits Altglascontainer aufgestellt sind, ist innerhalb des Plangebietes kein Standort für Container zu berücksichtigen.

## 4. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO

### 4.1 Allgemeine städtebauliche Situation

Die vorgesehene Siedlungserweiterung stellt eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes nach Osten dar. Realisierbar sind 10 Grundstückseinheiten.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im wesentlichen an der westlich angrenzenden Bebauung, so dass eine Korrespondenz zu den Altgebieten hergestellt wird.

Der östliche Schutzstreifen soll als private Grünfläche festgesetzt werden, welche mit entsprechenden Auflagen den privaten Grundstücken zugeteilt wird.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

#### *Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*

Für das gesamte Plangebiet werden die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

Die nach § 4 (3) 3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für nicht zulässig erklärt.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

#### *Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (max. 0,6 im WAGebiet) werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten. Eine städtebauliche Notwendigkeit, durch Festsetzung einer kleineren GRZ Einfluss auf die Gestaltung des Baugebietes zu nehmen, wird nicht gesehen. Vielmehr hat sich in der Praxis gezeigt, dass, gerade in den Ortsteilen von Künzelsau, der zulässige Versiegelungsgrad von 0,6 nicht voll ausgeschöpft wird. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der GFZ ausschließt.

#### *Geschossigkeit/ Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)*

Typisch für den Teilort Ohrenbach sind eingeschossige Wohngebäude. Dementsprechend wird für die vorgesehene Siedlungserweiterung eine eingeschossige Ausweisung festgesetzt.

Die Traufhöhe gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Aussenwand - Dachhaut von max. 4,50 m ist einzuhalten.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

##### *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

Die Bebauung nördlich des Plangebietes ist durch das „klassische Einfamilienhaus“ geprägt. Dementsprechend wird für das Plangebiet eine „Einzel- und Doppelhausbebauung“ festgesetzt.

##### *Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)*

Die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ großzügig bemessen, um den privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten zu lassen. Die Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen und eröffnet somit vielfältige Variationsmöglichkeiten. Die überbaubaren Flächen liegen vorwiegend 5,00 m von der Straßenfläche entfernt. Diese Abstandsflächen sollen als Vorgärten dienen, so dass städtebaulich reizvolle Straßen und Platzräume entstehen.

### **5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 86 BauO NW**

##### *Dachformen und Dachneigungen*

Um die Bauinteressenten nicht einzuschränken sind alle Dachformen außer Zeltdächer und Tonnendächer zugelassen.

##### *Dachaufbauten*

Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch mindestens 1,50m vom Ortgang Abstand halten und dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Einschnitt zum Hauptdach muss senkrecht gemessen mind. 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.

Diese Einschränkung verhindert, dass Dachaufbauten übergroß ausgebildet werden.

##### *Einfriedigungen*

Bei den Einfriedigungen soll der ländliche Charakter des Gebietes erkennbar sein.

Aus diesem Grund sind Mauern als Einfriedigungen nicht zugelassen.

Bodenständige heimische Hecken als Laubgehölze sind erwünscht. In

Terassenbereichen sind Sichtschutzhecken bis 1,80m Höhe und max. 5,0 m Länge zugelassen.

### **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Die gesamte Erweiterungsfläche steht im Eigentum des Erschließungsträgers.

Die Grenzen der Baugrundstücke werden im Zuge der Vermessungsarbeiten gebildet. Ein Bodenordnungsverfahren erübrigt sich somit.

## 7. Flächengliederung

	qm	%
Allgemeines Wohngebiet	7.772	85,88
Verkehrsfläche	699	7,72
öffentliche Grünfläche	102	1,13
private Grünfläche	477	5,27
<u>Gesamtfläche</u>	<u>9.050</u>	<u>100,00</u>

## 8. Überschlägige Kostenermittlung

Kanalisationsmaßnahmen:	120.000 Euro
Ausbau der Verkehrsflächen:	90.000 Euro
Beleuchtungsmaßnahmen:	15.000 Euro
<u>Begrünungsmaßnahmen:</u>	<u>15.000 Euro</u>
Gesamtsumme	240.000 Euro

Die Erschließung erfolgt auf private Initiative. Die entstehenden Kosten werden in die Bauplatzpreise eingerechnet.

## 9. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie die Errichtung von Wohngebäuden und den dazugehörigen Erschließungsanlagen in bisher baulich ungenutzten Bereichen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Vermeidung dieses Eingriffes ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abgeleiteten Bedarf an Bauland nicht möglich. Somit kann nur ein ökologischer Ausgleich angestrebt werden.

Hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung werden die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsflächen und der Bereich des Schutzstreifens (Grünfläche) entsprechend bilanziert.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist beauftragt und wird Teil des Genehmigungsverfahrens.

## 10. Immissionsschutz

### *Verkehrslärmimmissionen*

Durch die ländliche Lage des Wohngebietes ohne Durchgangsverkehr und der geringen Anzahl der Bauplätze ist mit keiner Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen.

### *Geruchsimmissionen*

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe stellen für das geplante Gebiet keine höhere Geruchsbelastung dar als dies für die bestehende Wohnbebauung im nördlichen Bereich. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Unverträglichkeiten zwischen der geplanten Wohnnutzung und den landwirtschaftlichen Betrieben bestehen.

## 11. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für das betreffende Grundstück sind weder Bodenverunreinigungen noch Altlasten bekannt.

## 12. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### *Baudenkmale, Bodendenkmale*

Sowohl innerhalb des Planbereiches als auch unmittelbar angrenzend sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Aufgestellt: Künzelsau, 05.03.2020 Ts

Dipl. Ing. (FH) Thomas Schwarz  
SCHWARZ Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG  
Zeppelinstr. 15 – 74653 Künzelsau  
Telefon 07940-6081 - Fax -6083  
[kontakt@schwarz-ing.de](mailto:kontakt@schwarz-ing.de)

