

BEGRÜNDUNG

**BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH
DRESCHSCHOPF"**

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

1 Verfahren und Zielsetzung, Flächennutzungsplan

Der am 04.09.1990 in Kraft getretene Bebauungsplan "Im Grün – Mühle", dessen Lage sich am nord-östlichen Ortsrand von Bötzingen befindet, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan im Teilbereich "Dreschschof" ersetzt werden.

Der Bebauungsplan "Im Grün – Mühle" konnte bisher in dem 0,9 ha großen Teilbereich "Dreschschof" nicht vollzogen werden, da die Umlegung nicht zustande kam. Nachdem die Gemeinde in diesem Bereich zwei Grundstücke einschließlich des Dreschschofgebäudes erwerben konnte, beschloss der Gemeinderat die Durchführung des Umlegungsverfahrens. Hierfür ist eine Neuaufteilung der Grundstücke und damit eine Änderung bzw. Neuauflistung des Bebauungsplan-Teilbereiches erforderlich. Gleichzeitig sollen weitere Verbesserungen am Bebauungsplan vorgenommen werden, um den geänderten Planungserfordernissen gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan dient insgesamt der Versorgung mit Grundstücken im "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO für einheimische Bauinteressenten.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet teils als geplante, teils als bestehende gemischte Baufläche vollständig enthalten. Der Bebauungsplan bedarf daher keiner Genehmigung, da er ohne Abweichung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2 Erschließung

2.1 Verkehrserschließung

Das verkehrsmäßige Erschließungskonzept bleibt gegenüber der alten Planung im wesentlichen erhalten, indem das Baugebiet sowohl an die Kreisstraße 4977 (Neuershauser Straße) als auch die Mühlgasse durch eine Erschließungsstraße angebunden wird. Diese wird jedoch durchgehend mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m ausgebaut; auf eine Wendeplatte in der Mitte des Baugebietes kann dadurch verzichtet werden. Auf Grund der zweifachen Richtungsänderung in der Straßenachse ist gewährleistet, dass ein schnelles Befahren unmöglich wird. Die Erschließungsstraße soll zunächst ohne Gehweg ausgebaut werden, was einem verkehrsberuhigten Bereich entsprechen würde, so dass die Wohnruhe in Bezug auf möglichen Verkehrslärm durch Ziel- bzw.

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

Quellverkehr im Gebiet sichergestellt ist. Änderungen in der Gestaltung der Verkehrsfläche sollen jedoch vom Bedarf abhängig und möglich sein.

Eine weitere Zufahrt von der Neuershauer Straße ist für zwei zurückliegende Grundstücke nach wie vor erforderlich, jedoch wird diese Zufahrt von 6,0 m auf 5,0 m verringert. Eine Wendemöglichkeit für diesen Stichweg wird sowohl auf Grund des Geländeverbrauchs und der entstehenden Kosten als auch wegen der Tatsache, dass lediglich zwei Grundstücke angeschlossen sind und es sich dem Charakter nach um eine Zufahrt handelt, als nicht erforderlich angesehen.

In Abänderung der alten Planung wird zusätzlich eine Gehwegverbindung vom neu hergestellten Bahnsteig des SWEG-Haltepunktes zur Neuershauer Straße geschaffen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird versorgungstechnisch voll erschlossen. Die noch unbebauten Grundstücke sollen hinsichtlich der Stromversorgung über Erdkabel versorgt werden. Die Erdgasversorgung soll bei Bedarf entsprechend erweitert werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz, die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher im Mischsystem.

Alle Leitungen und Kanäle sollen in öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen verlegt werden. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt die Eintragung eines Leitungsrechts.

2.3 Oberflächenentwässerung

Eine Zurückhaltung von Niederschlagswasser bei befestigten Freiflächen von Grundstücken mit Wohnbebauung ist zulässig, soweit die relativ kleinen Grundstücke und die Bodenverhältnisse dies zulassen und die entsprechenden Anforderungen an eine dezentrale Versickerung beachtet werden. Auf die zwingende Festsetzung einer Versickerungspflicht wird auf Grund der örtlichen Verhältnisse (vermutlich schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens, geringer Flurabstand) verzichtet.

Die Konzeption der Oberflächenentwässerung (insbesondere hinsichtlich der hydraulischen Fragen) wird mit dem Landratsamt, der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein (Bereich Waldshut-Tiengen) und dem Entwässerungsplaner der Gemeinde abgestimmt.

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

Hierbei wird ggf. geprüft, ob weitere Maßnahmen gegen eine mögliche Überlastung der Vorfluter erforderlich sind.

2.4 Bauen im Grundwasser/Hochwasser

In der Vergangenheit hat es hinsichtlich des hochanstehenden Grundwassers oder hinsichtlich der Überschwemmungsgefahr im Bebauungsplangebiet keine Probleme gegeben.

Für natürliche Überflutungen befindet sich im Gewann "Moos" der topografische Tiefpunkt. Zum Baugebiet hin bildet der Bahndamm einen wirksamen Hochwasserschutz. Da bei den in den letzten Jahren aufgetretenen Hochwasserereignissen das Baugebiet nie überflutet wurde, wird nicht von einer Hochwassergefährdung ausgegangen. Im Baugebiet wurden bereits drei Wohngebäude an den Eckpunkten des Bebauungsplanes errichtet, wobei keine Probleme aufgetreten sind. Die dazwischen liegenden Grundstücke sind nicht weniger oder mehr durch Grundwasserschwankungen betroffen.

Es kann den künftigen Eigentümern zugemutet werden, notwendig erachtete Vorkehrungen zum Schutz ihrer Gebäude selbst vorzunehmen. Hierbei kann das Maß von max. 1,20 m Erdgeschossrohfußbodenhöhe oberhalb der Straßenoberkante voll ausgenutzt werden.

Um Gefahren für Gebäude und für das Grundwasser grundsätzlich auszuschließen, sind Keller bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszuführen, so dass keine Schäden bei Grundwasserschwankungen auftreten dürften. Hinsichtlich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes tritt hier eine Verschärfung ein, da letztere Festsetzung bisher lediglich als Hinweis im Bebauungsplan formuliert war.

3 Begründung der Bebauungsvorschriften

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das **"Dorfgebiet"** nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entspricht dem ländlichen Charakter des Gebietes mit gemischter Nutzung. Das Gebiet ist bereits teilweise bebaut. Das nördlich der Neuershauer Straße liegende Baugebiet (Bebauungsplan "Marchstraße") enthält auf Grund ansässiger Betriebe die Gebietsausweisung "Mischgebiet".

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

Im "**Dorfgebiet**" sollen die in den Bebauungsvorschriften aufgeführten Nutzungen zulässig sein, wobei in Abweichung von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 BauNVO statt "sonstigen Gewerbebetrieben" nur "nicht störende Gewerbebetriebe" i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. BauNVO zulässig sind. Weiterhin sind Betriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 wie bisher ausgeschlossen. Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 sind nicht zulässig. Diese Maßnahmen sollen dazu dienen, die Wohnnutzung vor übermäßigen Emissionen zu schützen. Für sonstige Gewerbebetriebe besteht die Möglichkeit, in das Gewerbegebiet "Frohmaten" auszuweichen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der weiteren Bebauungsvorschriften allgemein zulässig sein.

3.1.2 Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Gegenüber der alten Planung werden jedoch mehr Baumöglichkeiten für Einzelhäuser vorgesehen, da dies eher dem Bedarf entspricht.

3.1.3 Wohnungen je Wohngebäude

Die im zeichnerischen Teil angegebene Höchstzahl von Wohnungen (Wohneinheiten) je Wohngebäude darf nicht überschritten werden. Die Festsetzung dient der Begrenzung der Wohndichte in Abstimmung auf die geplante technische Infrastruktur und die städtebaulich beabsichtigte Siedlungsentwicklung. Die Festsetzung wird in Verbindung mit der vorgeschriebenen Bauweise wirksam.

Die städtebauliche Begründung für die Beschränkung der Wohnungen ist die Befürchtung, dass eine höhere Verdichtung die vorhandene Struktur des Gebietes gefährden würde u.a. durch die Steigerung des Verkehrs, die Umnutzung der vorhandenen begrünten Freiflächen in Stellplätze und Garagen, die größere Fluktuation bei kleinen Wohnungen, was zum Verlust von gewachsenen Sozialstrukturen führen kann. Eine höhere Verdichtung wäre zwangsläufig mit einer ökologischen Verschlechterung durch den höheren Versiegelungsgrad verbunden.

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

3.1.4 Maß der baulichen Nutzung

3.1.4.1 Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich auf maximal II festgesetzt, während im alten Plan lediglich eine eingeschossige Bebauung mit Ausnahme-regelung für Dachgeschosse vorgesehen war. Zulässig sind generell zwei Vollgeschosse als Erd- und Dachgeschoss (Vollgeschoss im Dachraum), sofern sich dies auf Grund der übrigen Festsetzungen verwirklichen lässt. Von einer zwingenden Festsetzung der Vollgeschosse wird abgesehen, um eine städtebaulich erwünschte Auflockerung zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl wurde von 0,5 auf 0,6 angehoben, um eine bessere Ausnutzung der relativ kleinen Grundstücke zu ermöglichen.

3.1.4.2 Höhenbegrenzungen

3.1.4.2.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Bei der Begrenzung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe ist berücksichtigt, dass im Gebiet relativ hohe Grundwasserstände angetroffen werden können. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke teilweise mit Aushubmaterial aufgefüllt werden, so dass die Sockelhöhe nicht sehr störend in Erscheinung tritt.

3.1.4.2.2 Traufhöhe und 4.1.4.2.3 Gebäudehöhe

Die Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhe dient dazu, die städtebauliche Prägung des Gebietes zu erhalten und überhöhte Gebäudekörper zu vermeiden.

3.1.3.3.4 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sollen neben § 31 (2) BauGB zulässig sein, wenn die Abweichung dem Baubestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes entspricht. Dies ist vom Bauherren im Einzelfall nachzuweisen.

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

3.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.5.1 Baugrenzen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen sind auf die geplanten Grundstücksgrenzen abgestimmt. Werden diese geringfügig geändert (beispielsweise im Zuge der Vermessung), sollen die Baugrenzen sich weiter an diesen orientieren, sofern keine weiteren Verschiebungen zu Lasten von Nachbargrundstücken eintreten.

3.1.5.2 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche zulässig sein, wobei sich die Zulässigkeit nach der LBO richtet. Die im alten Bebauungsplan vorgesehenen Standorte für Garagen sind somit hinfällig.

3.1.6 Öffentliche Grünfläche

Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche soll sichergestellt werden, daß hier keine Versiegelung und Bebauung stattfindet. Die Fläche ist teilweise gleichzeitig für die Kanalisationsführung mit einem Leitungsrecht belegt.

3.1.7 Pflanzgebote

Zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung und als Ersatz für wegfallende Bäume sollen Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die Wahl der standortgerechten, einheimischen Laubbäume (z.B. Obstbäume) kann dabei den Eigentümern überlassen bleiben.

3.1.8 Firstrichtungen

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Hauptfirstrichtungen darf maximal 5° abgewichen werden. Untergeordnete Dachteile (z.B. Giebelgaube, Wiederkehr, Nebengebäude) mit anderer Firstrichtung sollen zulässig sein, sofern die Hauptfirstrichtung deutlich erkennbar bleibt.

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

3.1.9 Leitungsrecht

Das eingetragene Leitungsrecht liegt in einer geplanten öffentlichen Fläche und dient der allgemeinen Kenntlichmachung.

3.10 Unterkellerungen

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen bei möglichen Hochwasserereignissen i. S. v. § 9 (20) BauGB sowie zum Schutz der Gebäude sind Unterkellerungen bis zur Höhe des natürlichen Geländes als wasserdichte Wanne auszuführen.

3.11 Erdmassenausgleich

Die Festsetzung dient dem Bodenschutz i. S. v. § 9 (20) BauGB. Grundsätzlich ist die Verteilung des Erdaushubes auf dem Grundstück anzustreben, was gleichzeitig das Filter- und Puffervermögen des Bodens erhöht und auch einen Beitrag zum Hochwasserschutz darstellt.

4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan soll die geplanten Verkehrsflächen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses darstellen.

Über die Gestaltung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege, Parkstreifen, Verkehrsgrün usw.) soll in diesem Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen werden.

Ebenso soll eine mögliche Umgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen zu einem späteren Zeitpunkt oder die nach der STVO vorzunehmende Beschilderung von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt bleiben. Hierüber soll bei Bedarf entschieden werden.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Es handelt sich um die Neuaufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes wobei die Änderungen insbesondere die Art der Festsetzungen betreffen (Neuregelung der Grundstücksgrenzen, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Bauvorschriften, Aktualisierung der Rechtsgrundlagen).

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

Durch Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und der Gebäudehöhen wird eine Verbesserung gegenüber dem alten Plan dahingehend erzielt, dass eine Dichtebegrenzung eingeführt wird, die die ökologischen Belange und die Erhaltung des Landschaftsbildes positiv berührt (Begrenzung des Versiegelungsgrades, Vermeidung überhöhter Gebäudekörper).

Der Versiegelungsgrad, der durch den neuen Bebauungsplan verursacht wird, liegt gleich bzw. geringfügig niedriger, als der Versiegelungsgrad im alten Bebauungsplan:

Überbaubare Grundstücksflächen

Baufenster:

Plan alt: 2.264 qm

Plan neu: 2.135 qm

Straßenverkehrsflächen:

Plan alt: 668 qm

Plan neu: 768 qm

Bilanz: Versiegelte Fläche alt: 2.932 qm

Versiegelte Fläche neu: 2.903 qm

Bilanz: - 23 qm

Unberücksichtigt blieben die im alten Plan festgesetzten Flächen für Garagen, die im neuen Plan nicht dargestellt sind. Wegen der Dichtebeschränkung auf 3 Whg/Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass auch hier eine geringere Flächenversiegelung auf Grund der geringeren Stellplatz- bzw. Garagenzahl eintreten wird. Insgesamt tritt daher keine Verschlechterung hinsichtlich des Eingriffs ein.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß **§ 8a Bundesnaturschutzgesetz** und **§ 1a Baugesetzbuch** sind daher nicht erforderlich. Aus o.g. Gründen wurde auf die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplanes** verzichtet.

Der **Landschaftsplan** enthält keine spezifischen Aussagen zum Planungsgebiet, da es sich um eine vorhandene Siedlungsfläche handelt.

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

6 **Kosten**

Die Erschließungskosten betragen voraussichtlich (geschätzt nach Erfahrungswerten und Flächenanteil):

Straßenbau	148.275 €	(290.000 DM)
Kanalisation	102.258 €	(200.000 DM)
Wasserversorgung	<u>40.903 €</u>	<u>(80.000 DM)</u>
Gesamtkosten ca.	291.436 €	(570.000 DM)

Bötzingen, den 01.10.2002

Konstanzer
.....
(Konstanzer, Bürgermeister)



30.11.02