

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

- 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER
GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
- 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
+ BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
 - 3.1 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN**
 - 3.2 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**
- 4. BESTAND / NUTZUNG**
 - 4.1 BESTEHENDE FESTSETZUNGEN**
- 5. PLANUNG**
 - 5.1 BEBAUUNG**
 - 5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG**
- 6. ERSCHLIESSUNG**
 - 6.1 FAHRVERKEHR**
 - 6.2 RUHENDER VERKEHR**
- 7. VER- UND ENTSORGUNG**
 - 7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
- 8. FLÄCHENBILANZ**

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Immenstaad und umfasst eine Größe von 3.340 m². Es beinhaltet die Grundstücke:

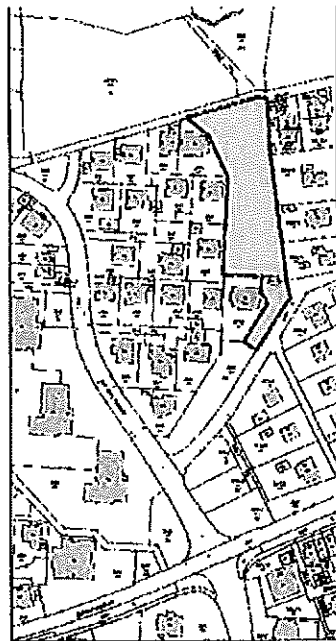
Fl. St. Nr. 3631 (Teilfläche) - öffentliche Grünfläche,
Spielplatz, Bachau

Fl. St. Nr. 3631/2 - private Stellplätze.

Es wird begrenzt

- im Norden von der Anliegerstraße „Auf dem Ruhbühl“,
- im Westen von bebauten Grundstücken (Einzel- und Doppelhäusern)
- im Osten von einem kleinen Bachlauf mit Randbepflanzung und daran anschließender Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser)
- im Süden von einem bebauten Grundstück (Einzelhaus) und der Straße „Siedlung“.

Das Plangebiet stellt eine kleine Senke dar und liegt mit ca. 413.50 m ü. NN bis ca. 414.00 m. ü. NN etwas tiefer als die benachbarten Flächen.



Lageplan (ohne Maßstab)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

In Immenstaad ist nach wie vor eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken – insbesondere für Einzelhäuser – zu verzeichnen. Derzeit stehen praktisch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die Gemeindeverwaltung bemüht sich deshalb schon seit einiger Zeit, vorhandene Wohnquartiere behutsam zu verdichten und Lücken zu schließen.

So konnten beispielsweise schon im Jahr 2003 an der Einmündung der Straße „Auf dem Ruhbühl“ in die Gehrenbergstraße drei Baugrundstücke anstelle einer ungenutzten Grünfläche ausgewiesen werden.

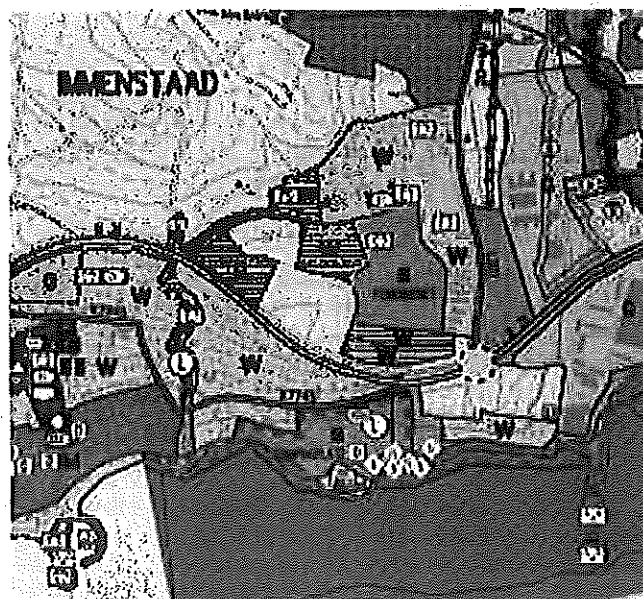
Auch bei der jetzt vorliegenden Planung umfasst das Plangebiet eine als Spielplatz ausgewiesene öffentliche Grünfläche, die innerhalb der Wohnbebauung in der Immenstaader „Siedlung“ gelegen ist. Sie wird über einen schmalen Fußweg erschlossen, am östlichen Rand verläuft ein kleiner Bach, der sich im Norden zu einem Tümpel aufweitert. Nachdem für die mittlerweile unattraktiv gewordenen Spieleinrichtungen umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen anstehen, stellte sich die grundsätzliche Frage nach dem Sinn dieser Grünfläche; dies umso mehr, als das Wohngebiet im Norden unmittelbar an die freie Landschaft angebunden und mit Fußwegen gut erschlossen ist und sich etwas südlich des Plangebietes ein gut ausgestatteter Spielplatz befindet.

Mehrere städtebauliche Vorentwürfe führten zur vorliegenden Planung, die im wahren Sinne des Wortes einen Lückenschluss zwischen zwei bebauten Bereichen darstellt und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von Bauplätzen für Einzelhäuser schaffen soll.

Der vorhandene kleine Bachlauf bleibt innerhalb einer künftig ca. 5 m breiten Bachaue erhalten.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

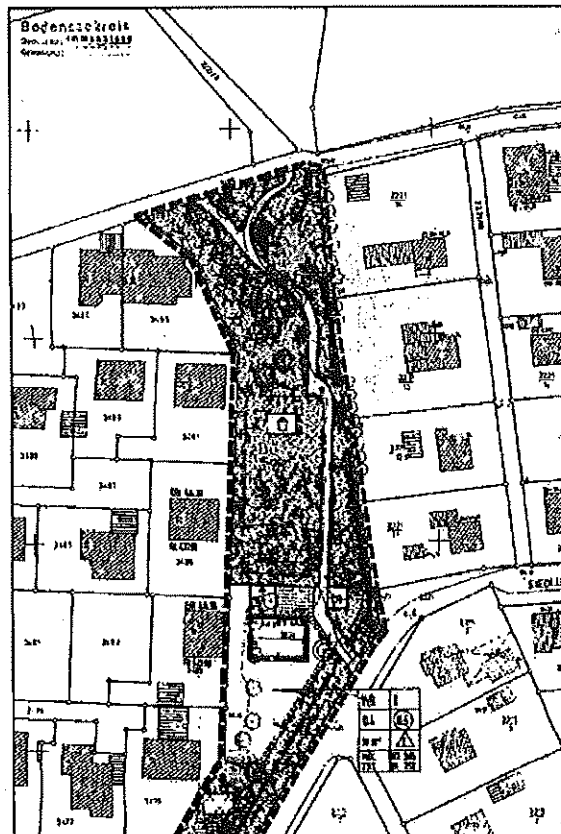
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Für das Plangebiet gilt derzeit der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan „Ruhbühl – Speckwiesen / 13. Änderung“. Er weist im Süden ein Reines Wohngebiet mit Baufenster für ein Einzelhaus und ansonsten eine öffentliche Grünfläche aus.



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

3.2 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

*die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen
wären.....*

(2) Im beschleunigten Verfahren

*1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13
Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....*

*3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf
Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne
des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder
zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst
deutlich weniger als 20.000 m².

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, die
Erschließung kann problemlos über die Straßen „Siedlung“ und „Auf
dem Ruhbühl“ erfolgen.

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nutzungsbedingt durch die
zusätzliche Bodenversiegelung. Von der vorliegenden Planung
betroffene Biotopstrukturen sind der entfallende Tümpel, mehrere
Einzelbäume und Gehölzgruppen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein
Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der
Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

Ebenso kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1. von der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung abgesehen werden.

4. BESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet wird derzeit als Kinderspielplatz und als öffentliche
Grünfläche genutzt. Im Süden findet sich ein separates kleines
Grundstück, das als Autoabstellplatz für das direkt daneben
liegende Wohnhaus dient.

4.1 BESTEHENDE FESTSETZUNGEN

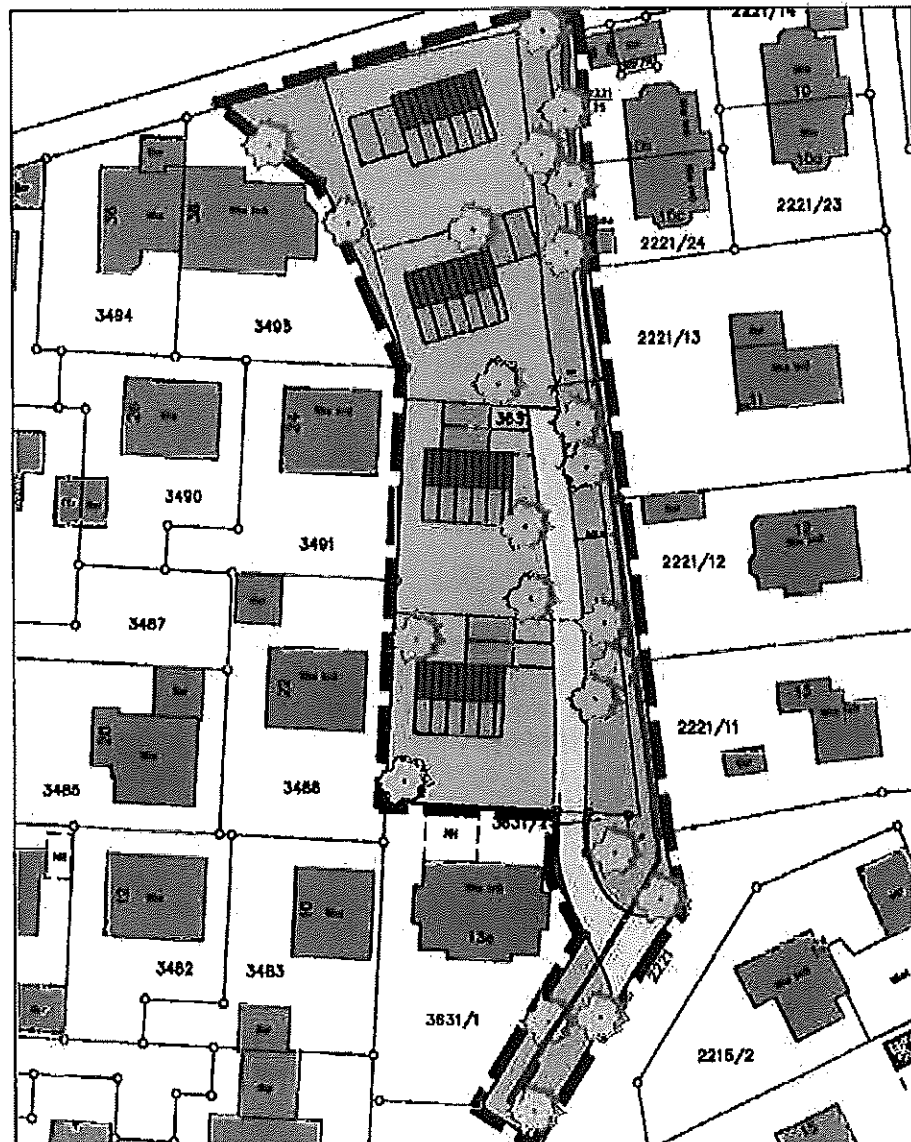
In rechtskräftigen Bebauungsplan „Ruhbühl – Speckwiesen, 13.
Änderung“ gelten folgenden Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- GRZ 0,4
- GFZ 0,5
- Zulässig sind Einzelhäuser
- maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude
- zulässig sind Satteldächer, Dachneigung 38°
- maximale Wandhöhe 3,60 m
- maximale Firsthöhe 7,50 m.

5. PLANUNG

5.1 BEBAUUNG

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ausweisung von 4 Einzelhäusern vor. Die drei südlichen Einzelhäuser werden von der Straße „Siedlung“ über eine private Zufahrt erschlossen, während das nördlichste Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten direkt an der Anliegerstraße „Auf dem Ruhbühl“ gelegen ist.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

Bauformen und Verdichtungsgrad orientieren sich an der Umgebung.

5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO**

Dieser Gebietstyp entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

und der

- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO.**

Die GRZ ist mit 0,3 etwas geringer gewählt als die gem. BauNVO zulässige Obergrenze. Damit sollen im Vergleich zur Umgebungsbebauung überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

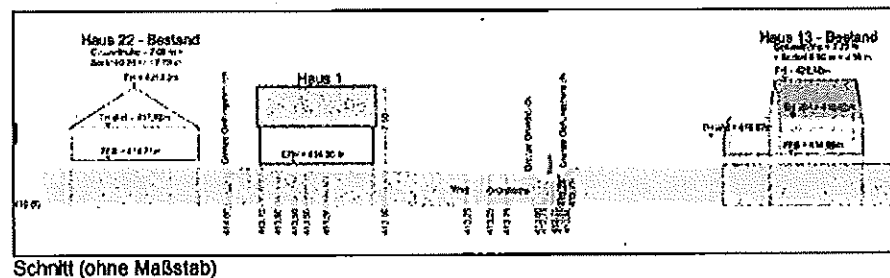
Die GFZ = 0,6 lässt zwei Vollgeschosse zu.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bebauung.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Die rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe = 7,50 m wird übernommen. Damit ist gewährleistet, dass sich die neuen Häuser höhenmäßig in die Umgebung einfügen. Eine maximale Wandhöhe ist nicht festgesetzt, da die Gesamthöhe in Verbindung mit der vorgeschriebenen Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften) zu verträglichen Wandhöhen führt. Gleichzeitig wird jedoch ein Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich.



- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen /
Baufenster eindeutig definiert.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen
Festsetzungen betreffen die

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

als offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser. Dies entspricht der
Umgebungsbebauung.

- **Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) BauGB**

Die vorliegende Planung soll nicht zur Beeinträchtigung des
vorhandenen Wohngebietes führen. Deshalb sind für die drei
südlichen Einzelhäuser nur eine Wohneinheit und für das nördliche
Einzelhaus zwei Wohneinheiten zulässig. Damit werden
familiengerechte Bauweisen ohne eine zu starke Ausnutzung der
Grundstücke ermöglicht.

Diese Festsetzung berücksichtigt darüber hinaus die besondere
Erschließungssituation. Die Zahl der Wohneinheiten hat zudem
Auswirkungen auf die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und
damit auf den Anteil befestigter Flächen.

- **Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) BauGB**

Entlang der östlichen Abgrenzung des Plangebietes werden
öffentliche und private Grünflächen als Bachau, bzw.
Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Damit werden erforderliche
Abstände und die offene Führung des kleinen Bachlaufs
gewährleistet.

Die private Grünfläche im nord-westlichen Bereich ist als
Gartenfläche ausgewiesen.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) BauGB**

Diese Rechte dienen der Erschließung der drei südlichen
Baugrundstücke. Außerdem wird dadurch gewährleistet, dass die
öffentliche Grünfläche mit ihrem Bachlauf für Unterhaltungszwecke
zugänglich ist.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) BauGB**

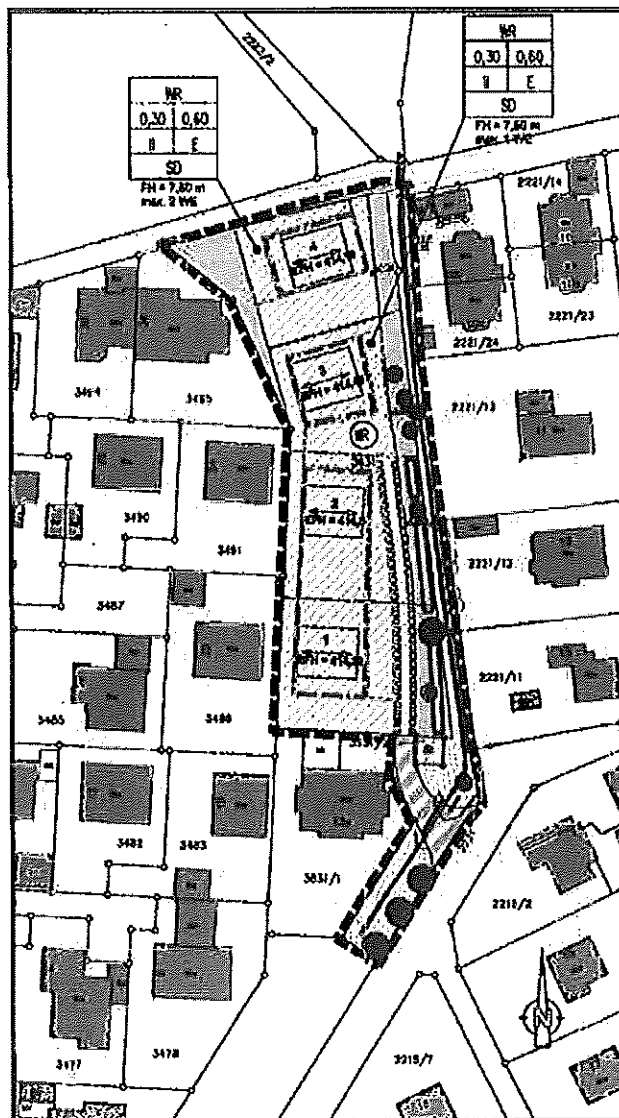
Stellplätze, Garagen und Carports sollen innerhalb der Baufenster
zulässig sein. Zusätzlich werden gesondert Flächen ausgewiesen,
die insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes die
bestehende Nachbarbebauung berücksichtigen.

- **Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) BauGB**

werden innerhalb der privaten Grünfläche ausgewiesen. Die vorgesehene Höhenlage der Gebäude ermöglicht die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den privaten Baugrundstücken in diese Flächen. Die Bereiche werden so gestaltet, dass kleine Ersatz-Lebensräume anstelle des wegfallenden Tümpels entstehen.

- **Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 (1) BauGB**

sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche zur Stärkung dieser Struktur sowie zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

- **Örtliche Bauvorschriften**

werden für das Plangebiet in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erlassen, um die Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Sie betreffen insbesondere

- **Fassaden- und Dachgestaltung**

Zulässig sind Glas-, Putz- und Holzflächen. Andere Materialien, wie z.B. Kunststoffe und Metalle würden zu einem unruhigen Erscheinungsbild führen und zudem reflektieren.

Die zulässige Dachneigung wird auf 32° - 38 ° festgesetzt. Diese knappe Bandbreite führt im Zusammenhang mit der Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad zu einer einheitlichen Dachlandschaft.

- **Antennen + elektrische Freileitungen**

Die Zahl der zulässigen Antennen je Gebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter und den städtebaulichen Gesamteindruck empfindlich beeinträchtigen würden.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 FAHRVERKEHR

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über eine öffentliche Verkehrsfläche, die von der Straße „Siedlung“ abzweigt und dann in eine private Zufahrt mündet. Diese ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgesichert. Das nördlich gelegene Baufenster grenzt direkt an eine kleine Anliegerstraße an, die von der Straße „Auf dem Ruhbühl“ abzweigt.

6.2 RUHENDER VERKEHR

Alle erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Aufgrund der eingeschränkten Zahl der Wohneinheiten bleiben die hierfür erforderlichen Flächen überschaubar.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird die Erweiterung des vorhandenen Kanal- und Leitungsnetzes erforderlich.

7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Oberflächenwasser soll gem. den Vorgaben des bad.-württ. Wassergesetzes auf den Baugrundstücken zurückgehalten und möglichst versickert werden. Hierfür werden Flächen im Bereich der privaten Grünflächen ausgewiesen. Von dort münden Notüberläufe breitflächig in den vorhandenen Bachlauf.

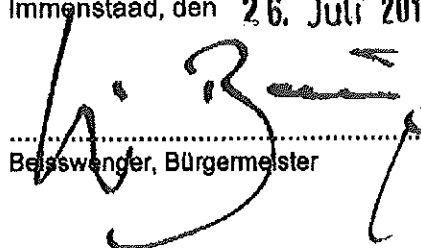
8.0 FLÄCHENBILANZ

Es sind ausgewiesen:

Reines Wohngebiet (WR)	2.114 m ²
Private Grünflächen	565 m ²
Öffentliche Grünflächen	520 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	141 m ²

Gesamt 3.340 m²

Immenstaad, den 26. Juli 2011


Beisswender, Bürgermeister

