

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan

"Glöckler III"

im OT Watterdingen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Watterdingen abdecken zu können. Dringender Wohnbedarf ist gegeben, da im OT Watterdingen keine öffentlichen Baugrundstücke zur Verfügung stehen und mehrere konkrete Bauabsichten bestehen.

Um die weitere Eigenentwicklung nicht zu blockieren, sieht die Stadt Tengen dringenden Handlungsbedarf, baldmöglichst baureife Grundstücke bereitstellen zu können.

Die zu überplanenden Flächen sind im Besitz der Stadt.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielrichtung der Stadt und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das Planungsgebiet schließt an den nördlichen und westlichen Rand des vorh. Baugebiets Glöckler an und rundet die vorhandene Bebauung zur freien Feldflur hin ab.

Die zu überbauende Fläche wurde bisher überwiegend als Ackerfläche genutzt.

1.3 Lage

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Watterdingen.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Die Topographie weist ein gleichmäßiges Gefälle in Nord – Süd - Richtung auf.

1.4 Größe

Das Planungsgebiet hat:

eine Gesamtgröße von ca.	0,68 ha	=	100 %
davon entfällt auf Verkehrsfläche ca.	0,07 ha	=	10 %
auf Baugrundstücke ca.	0,61 ha	=	90 %

1.5 Verkehrskonzept

1.5.1 Neubaugebiet

Die Erschließung des Baugebietes ist aus der vorhandenen Topographie vorgezeichnet.

Um einen vernünftigen Winterdienst auch bei parkenden Fahrzeugen im Straßenraum zu ermöglichen, wurde eine ausreichende Straßenbreite gewählt. Die zukünftige Erschließungsstraße soll mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem abschließenden Platz errichtet werden, der gleichzeitig als Wendeanlage dienen soll.

1.5.2 Zufahrtsstraße

Das Baugebiet wird über die bestehende Erschließungsstraße des NB Glöckler II und die geplante Erschließungsstraße erschlossen. Der nordwestliche Bauplatz erhält eine Zufahrt über den bis zum Grundstück Flst. 6146 auszubauenden Feldweg Flst. 4471 (vgl. Bebauungsplan Glöckler II).

1.6 Bauliche Nutzung

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Es ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen, dass das natürliche Gelände weitgehend erhalten bleibt. Bei der Festlegung der Garagenhöhen ist ebenfalls die Topographie zu berücksichtigen.

1.7 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der besonderen Situation im ländlichen Raum, speziell in Watterdingen mit einer verhältnismäßig schlechten überörtlichen Verkehrsanbindung ist erfahrungsgemäß von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen.

Es werden deshalb 2 Stellplätze/WE auf den Wohngrundstücken gefordert, sofern nicht andere Regelungen aus der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze dagegen sprechen. Die Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist entsprechend nachzuweisen.

Die Garagen und Carports sind in ihrer Bauform und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Mit dieser Regelung soll eine Auflockerung ermöglicht werden. Innerhalb des Baugebiets ist vor den Garagen eine Aufstellfläche von 5,50 m einzuhalten.

1.8 Abgrenzung zur freien Landschaft

Entlang der nördlichen Begrenzung des Baugebietes ist auf den Baugrundstücken als Übergang zur freien Landschaft eine aufgelockerte heckenartige Bepflanzung von Laubgehölzen über jeweils mindestens die Hälfte der nördlichen Grundstücksgrenzlänge vorgeschrieben, um eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechender Staubeentwicklung und ggf. Pflanzenschutzmittelabdrift zu erreichen.

Es sind nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Gehölze zu verwenden.

1.9 Umweltprüfung

Der Ausgleich zum Natureingriff ist in den Bebauungsplanvorschriften unter IV. Hinweise, Pkt. 2 Umweltbericht, geregelt bzw. im Umweltbericht – gesonderte Anlage – dargestellt.

1.10 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Baugebiet ist zu erschließen durch

1.10.1 Straßenbau

1.10.2 Kanalisation im modifizierten Mischsystem

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Regenwasser der Hofflächen sowie das Straßenwasser und das häusliche Schmutzwasser aus dem Gesamtgebiet wird über die vorh. Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Regenwasser von unbelasteten Hofflächen sowie von Dachflächen ist, soweit es der Baugrund zulässt, über Versickerungsvorkehrungen (Mulden bzw. Teiche) auf den Grundstücken zu versickern. Nicht versickerbares Dachwasser ist über einen Notüberlauf der Versickerungsmulden in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Wasser aus Drainagen ist über die vorh. Drainage-/Fremdwasserleitung abzuführen.

1.10.3 Wasserversorgung

1.10.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Stadt Tengen, OT Watterdingen, kann im Bereich der öffentlichen Straßen erfolgen.

Die Häuser werden an die vorh. Wasserversorgung vom HB Watterdingen angeschlossen. Der Mindestdruck wird jedoch nicht auf allen geplanten Bauplätzen erreicht. Bereits beim Kaufvertrag wird darauf hingewiesen, dass die dortigen Anlieger unter Umständen auf eigene Kosten eine private Druckerhöhungsanlage einbauen müssen, wie es teilweise schon im Umfeld des Baugebiets ausgeführt worden ist.

1.10.4 Stromversorgung (EnergieDienst)

Die Stromversorgung erfolgt unter der Erde.

1.10.5 Telefonleitungen (Deutsche Telekom AG)

Die Telefonversorgung erfolgt unter der Erde.

1.10.6 Breitbandkabel

U.u. wird ein Breitbandkabel unter der Erde verlegt.

1.10.7 Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung erfolgt nicht.

2.0 Kosten

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Kanalisation	
innere Erschließung	
(incl. Hausanschlüsse)	ca. 94.000 €
2. Wasserversorgung	
(incl. Hausanschlüsse)	ca. 30.000 €
3. Straßenbau	
Erschließung	
(incl. Beleuchtung und Entwässerung)	ca. 125.000 €

Insgesamt	ca. 249.000 €
=====	

Die Kosten beinhalten Planung und Bauleitung sowie die Mehrwertsteuer (19 %), jedoch nicht die Vermessungskosten und die Kosten für die Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

Owingen, den 14.05.2012

Tengen, den

.....
Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

.....
Bürgermeisteramt