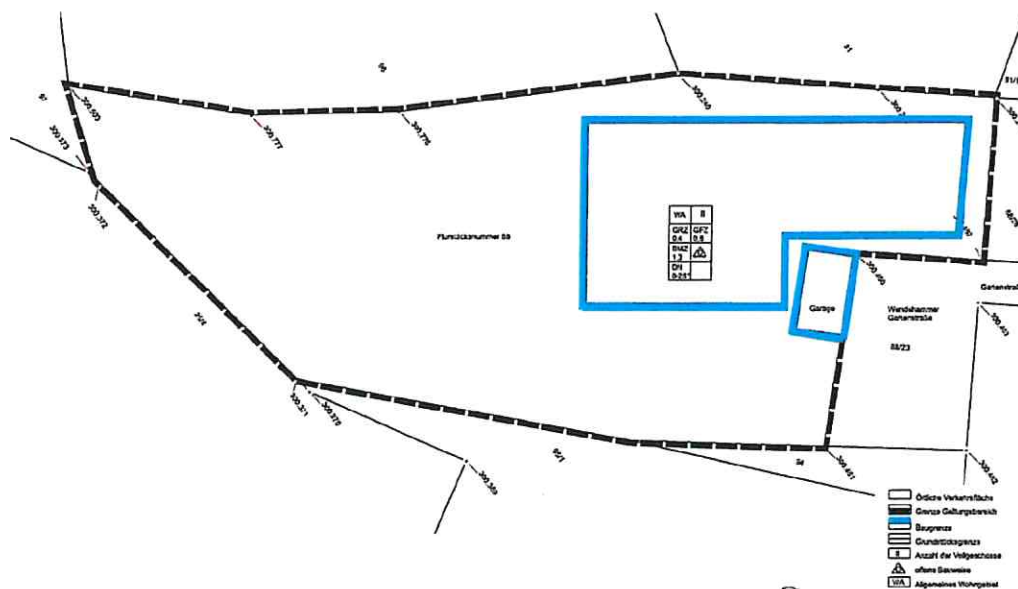


Bebauungsplanänderung „Oberöschle West“, Gemeinde Beuron, Gemarkung Hausen i.T., Ortsteil Hausen i. T.

Textteil Entwurf 21.06.2021

- Zeichnerischer Teil
- Schriftlicher Teil mit Begründung
- Biotopkarrierung
- Stellungnahme Umweltaspekte
- Bebauungsplan Bilanzierung



Bebauungsplan gemäß § 30 Bau GB, schriftlicher Teil

Oberöschle West, Flst. 88
Gemeinde Beuron, Hausen im Tal

Begründung

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut und 4642qm groß. Sie befindet sich im Teilort Hausen im Tal der Gemeinde Beuron.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan sind im B-Plan zeichnerischer Teil dargestellt.

Die an den B-Plan angrenzenden Flurstücke sind wie folgt:

Im Süden	95/1, 25/4
Im Westen	97, 96, 81
Im Norden	81/1(Panoramastraße), 88/26 (Gartenstraße 26)
Im Osten	94, 88/23 (Wendehammer der Gartenstraße)

3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt in der Randzone des OT Hausen im Tal am Ende einer Sackgasse in Hanglage. Die bestehende Wohnbebauung der Gartenstraße wird fortgeführt. Der einzige unmittelbare Nachbar (Gartenstraße 26) grenzt im Nordosten an.

Im Norden steigt der Altersberg steil zum Kohlwald an

Im Süden im Tal verläuft die Kirchstraße bzw. die L277 entlang der Donau zwischen Beuron und Sigmaringen, parallel dazu die Zugstrecke.

4. Bestehende Rechts- und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich in Privatbesitz.

5. Übergeordnete Planungen

Es existiert ein Bebauungsplan für den ausgewiesenen Planungsbereich. Dieser B-Plan von 1995 sieht eine Bebauung mit einem Seniorenheim vor. Im Südwesten grenzt der Planungsbereich an ein Landschaftsschutzgebiet.

Im Nordosten weist der Flächennutzungsplan für die Gartenstraße eine Wohnbaufläche aus.

6. Notwendigkeit der Bebauungsplan Änderung

Der existierende B-Plan ist so spezifisch auf das vor 25 Jahren geplante Seniorenheim zugeschnitten, dass eine Änderung zwangsläufig notwendig ist, wenn von diesem Vorhaben abgewichen wird.

7. Ziel der Planung

Das Ziel der Planung ist es, die Grundlagen für die Planung eines großzügigen Einfamilienhauses mit Swimmingpool zu ermöglichen. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

8. Erschliessung

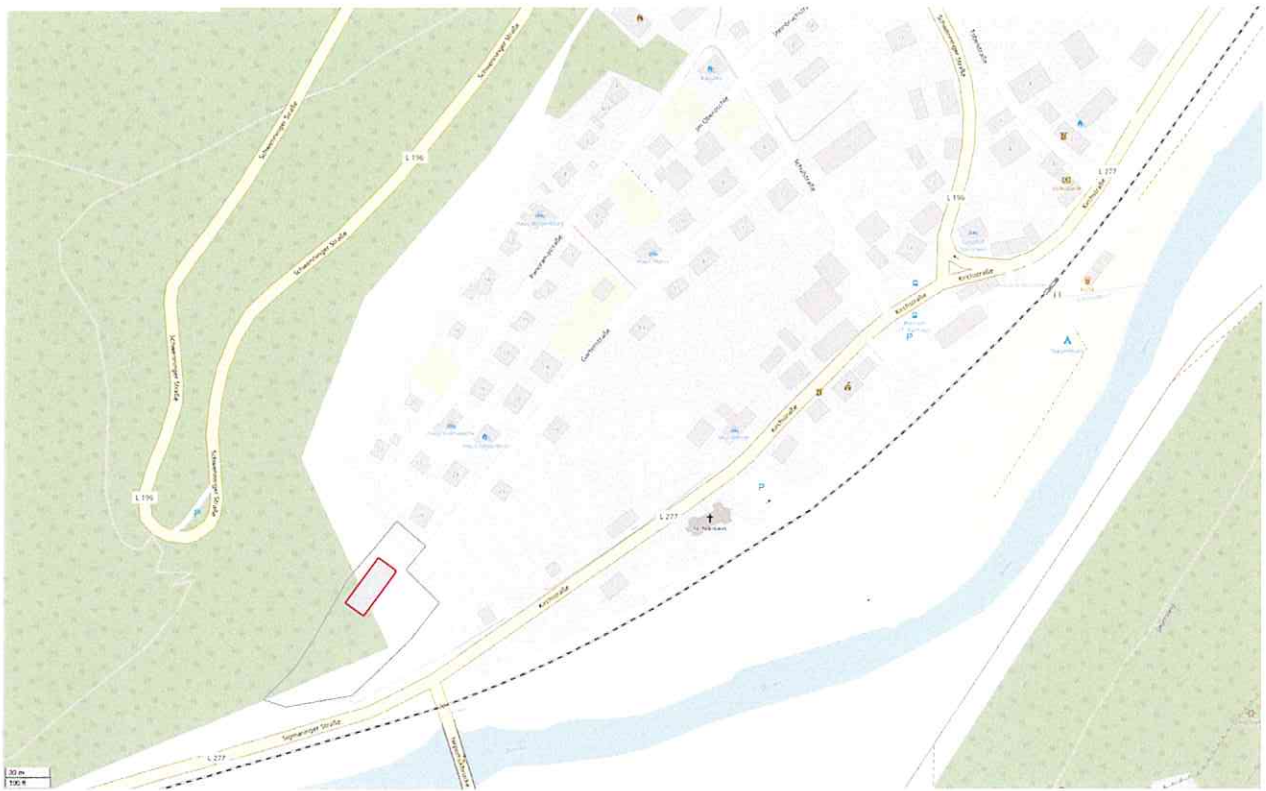
Das Planungsgebiet ist Wasser und Abwasser erschlossen. Die Erschließungsgebühren sind bezahlt.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Versorgungsleitungen wurden bis an das Flurstück in der Gartenstraße verlegt.

10. Umweltschutz

Auf dem Flurstück befindet sich im südwestlichen Bereich ein Offenland-Biotop. Dieses wird durch die Bebauung im Norden beeinträchtigt. Hierfür kann im Süden ein Ausgleich geschaffen werden.



Straßenkarte Hausen im Tal mit eingezeichnetem Bauvorhaben (ohne Maßstab)

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 3.11.2017
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017
3. Planzeichenverordnung zuletzt geändert am 4.05.2017

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet nach Bau NVO § 4

1.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sind zulässig

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Siehe Planeintrag

1.3. Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planeintrag

1.4. Bauweise

Offene Bauweise

1.5. Baugrenzen

Wie im Plan dargestellt

1.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Wie im Plan eingezeichnet

1.7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können grundsätzlich Zäune, (Stütz-) Mauern, Böschungen, Zisternen, Treppen, usw. zugelassen werden. Veränderungen des bestehenden Geländes sind zulässig, wenn das natürliche Gelände beibehalten wird und der Übergang zu den Nachbargrundstücken nicht verändert wird.

Flächige Geländeaufschüttungen zur Unterbringung des Erdaushubs aus der Baugrube sind zulässig.

1.8. Dachneigung

0 - 25 Grad, alle Dachformen

1.9. Verkehrsflächen

Siehe Planeintrag

1.10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Wie im Plan dargestellt

1.11. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Errichtung neuer Gebäude ist das anfallende B,Niederschlagswasser in einer Kombination Zisterne mit Überlauf in eine Sickermulde. Die Zisternen müssen mindestens über eine Größe von 6 m³ verfügen.

C Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 Bau GB können mit Einvernahme der Gemeinde erteilt werden.

Gefertigt:

Anerkannt:

am 21.06.2021

.....
Elke Ackermann,
Dipl.Ing., M.Arch.,
Oberwiesenstraße 70
D -70619 Stuttgart
Tel. 0711-6015981

.....
Bürgermeister Osmakowski-Miller

Bebauungsplan Bilanzierung und Umweltaspekte

Oberöschle West, Flst. 88, Gemeinde Beuron, Hausen im Tal

Allgemeines

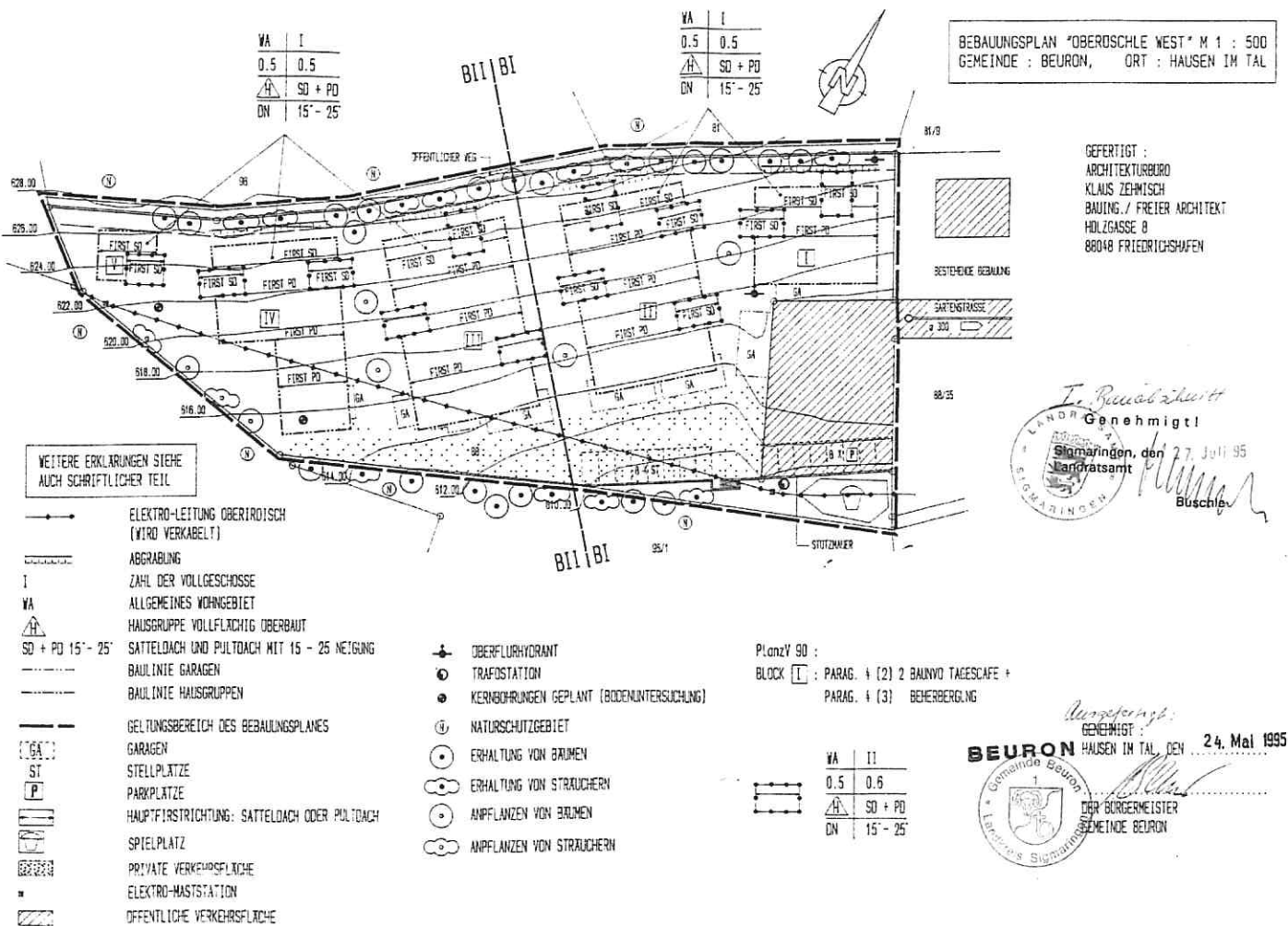
Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut und 4642qm groß. Sie befindet sich im Teilort Hausen im Tal der Gemeinde Beuron. Der Planungsbereich liegt in der Randzone des OT Hausen im Tal am Ende einer Sackgasse in Hanglage.

Umweltaspekte

Auf dem Flurstück befindet sich ein Offenland-Biotop ((Baum-) Heckenbiotop). Dieses wird durch die Bebauung im Norden beeinträchtigt. Hierfür kann im Südosten ein Ausgleich geschaffen werden (s. Plan Umweltaspekte).

Das Mähwiesenbiotop auf dem Flurstück wird seit diesem Jahr nicht mehr bewirtschaftet, da der örtliche Schäfer, Herr Alois Klett, altersbedingt nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Eschen auf dem Flurstück sind abgängig, da sie durch Pilzbefall nicht mehr standsicher sind.



Bebauungsplan von 1995, ohne Maßstab

Gesetzlich gültiger Bebauungsplan

Der aktuell gültige Bebauungsplan Oberörschle West von 1995 sieht eine Bebauung mit einer Senioren Wohnanlage in 2 Bauabschnitten vor, wobei lediglich der erste Bauabschnitt genehmigt wurde.

Die Grundflächenzahl wurde im WA mit 0,5 genehmigt.

Die beantragte B-Plan-Änderung würde die Grundflächenzahl auf 0,4 reduzieren.

Allein auf BA I waren 20 Garagen, 8 Stellplätze und im Anschluss an den Wendehammer zusätzliche 8 Parkplätze genehmigt. Auf dem BA II waren weitere 8 Garagen geplant.

Für das Einfamilienhaus sind lediglich 3 Garagen geplant.

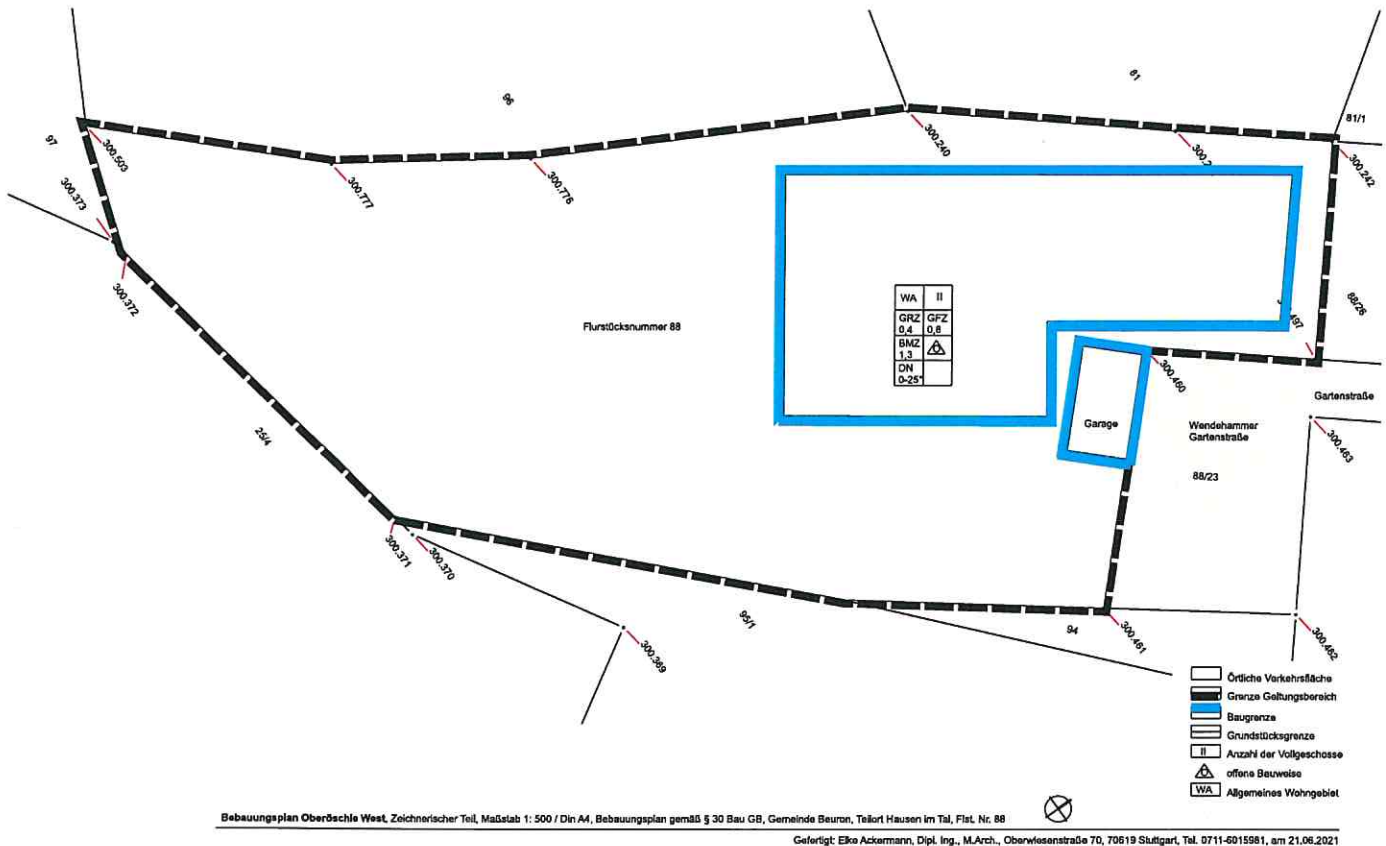
Das Grundstück wäre mit der Senioren Wohnanlage aufgrund der Wegeführung und Nebenanlagen nahezu komplett versiegelt worden (s. Visualisierung)

Zu dem Bestandsgebäude der Gartenstraße 26 wäre lediglich der minimale Grenzabstand von 2,50 m eingehalten worden.



Visualisierung Senioren-Wohnanlage, Infracommun, 1995

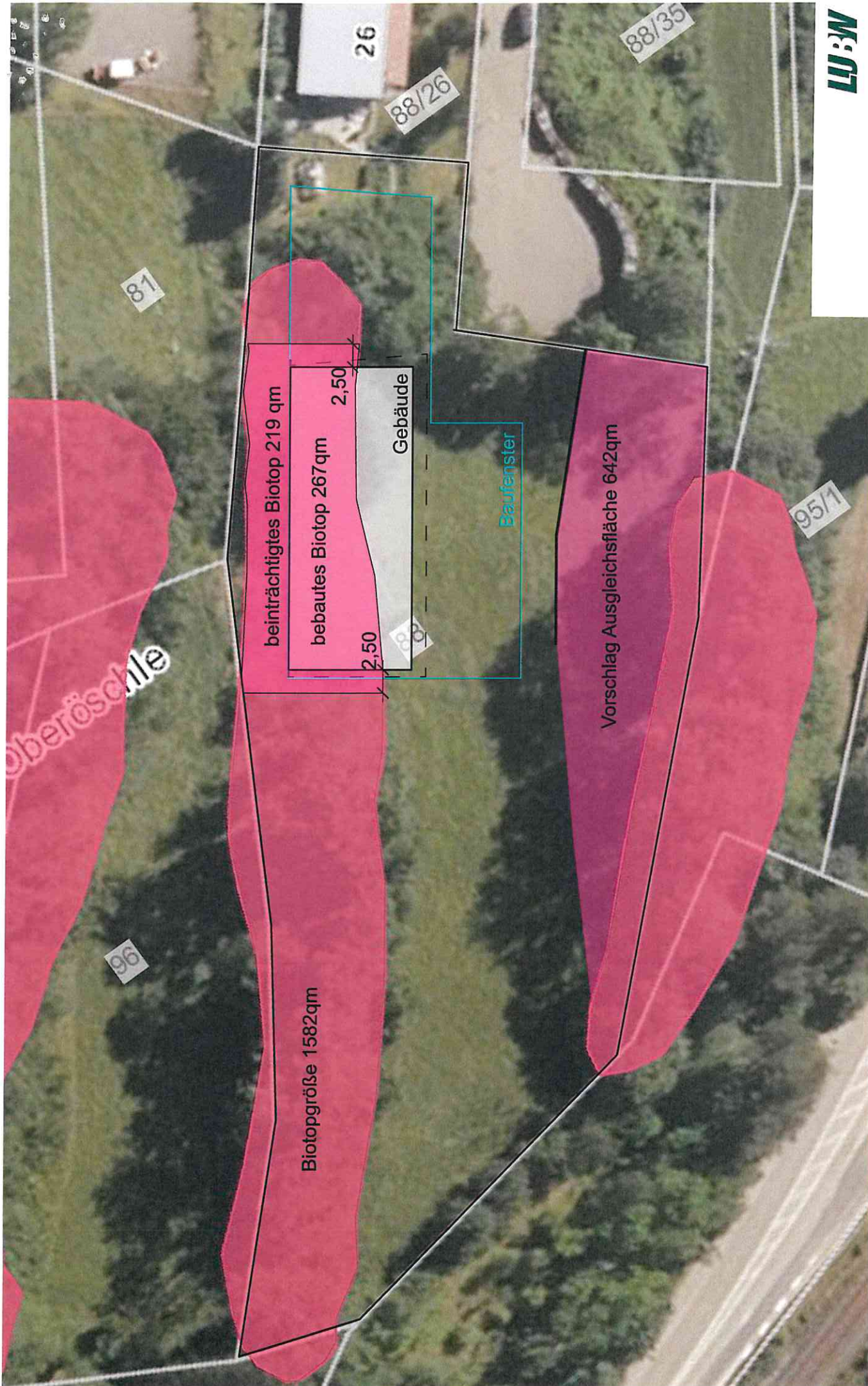
Der Antrag auf Änderung des B-Plans sieht eine Reduzierung der Grundflächenzahl vor. Das Grundstück wird nur zu einem geringen Teil mit einem Wohnhaus bebaut, die nicht bebauten Flächen werden nicht versiegelt. Auf der Zufahrt wird ein wasserdurchlässiger Belag verlegt. Durch das kompakte Baufenster entsteht genug Ausgleichsfläche auf dem Flurstück, um die vom nördlichen Biotop entfallende Fläche von 486 qm dem südöstlichen Biotop zuzuschlagen. Dieses Biotop könnte damit um bis zu 642 qm vergrößert werden (s. Plan Umweltaspekte).



Antrag auf Änderung des Bebauungsplans, 2021, ohne Maßstab



Visualisierung Einfamilienhaus, Ackermann, 2021



Vorschlag: 642 qm Ausgleichsfläche im Anschluß an das talseitige Biotop für 486qm bebautes/ beeinträchtigt Biotop



Bebauungsplan Oberörschle West, Umweltaspekte, Maßstab 1: 500 / Din A4, Gemeinde Beuron, Teilort Hausen im Tal, Flst. Nr. 88

Gefertigt: Elke Ackermann, Dipl. Ing., M.Arch., Oberwiesenstraße 70, 70619 Stuttgart, Tel. 0711-6015981, am 21.06.2021

- Grundlage:
- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
 - Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2551, 5-1/19

Biotop nach NatSchG und LWaldG

- Offenlandbiotopkartierung
- Waldbiotopkartierung

22.09.2021

Beschluss des Gemeinderates zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

TT.MM.JJJJ

Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

TT.MM.JJJJ

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat

TT.MM.JJJJ

Rechtswirksamkeit der 1. Bebauungsplanänderung durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB)