

ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Hauptamt	Lisa Sieber	9745-37	12.11.2020
Registraturnummer	621.41; 022.3	Seiten 8	Anlagen 21
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24.11.2020
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Bebauungsplan "In den Beeten II"

- a) **Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§10 BauGB)**
 b) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)**
 -Entwurfsbeschlüsse -

I. Beschlussvorschlag:

1. Zum Bebauungsplan „In den Beeten II“ werden als Entwurf beschlossen:

- b) Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)
 c) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Maßgeblich ist der Bebauungsplanentwurf des Ingenieurbüros KMB vom 11.11.2020.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

Vorlage bewirkt Ausgaben	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Deckungsmittel sind bereit	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	¹ <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. Zusammenfassung

In den GR-Sitzungen am 28. Juli 2020 und 20.10.2020 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan „In den Beeten II“ vorberaten. Die Anregungen aus der letzten Sitzung, insbesondere die Änderung der Gehwegführung, wurden eingearbeitet.

Der Gemeinderat soll nun die Entwurfsbeschlüsse fassen, damit die Verwaltung die nächsten Verfahrensschritte – die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden - einleiten kann.

Aus formellen Gründen und um die Rechtssicherheit des Verfahrens zu gewährleisten, werden alle Anlagen in Papierform übersandt.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „In den Beeten II“ aufzustellen.

Das Plangebiet befinden sich im Westen der Gemeinde Ingersheim. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Um den Bedarf an dringend benötigten Bauplätzen in Ingersheim zu decken, plant die Gemeinde, westlich der Besigheimer Straße, ein neues Baugebiet auszuweisen, das an die bestehende, südlich gelegene Bebauung anschließt. Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen sollen Flächen für Gemeinbedarf, zum Bau einer Gemeindehalle mit Spiel-, Sport- und Freiflächen, ausgewiesen werden.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 5,97 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 235 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 239 m. Abzüglich der bestehenden Verkehrsflächen und der Fläche, die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll, ergibt sich ein Bruttobauland von ca. 4,94 ha, wovon ca. 3,71 ha als neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (Nr. 1.18.062), wovon lediglich das Flurstück 3726/2 betroffen ist. Vom Landratsamt Ludwigsburg wurde am 08.06.2020 die Erlaubnis zum Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erteilt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Wohnbebauung zu schaffen, die sich in die angrenzende Landschaft einfügt und einen bestmöglichen Übergang zwischen der freien Landschaft und den bereits bebauten Ortslagen im Süden und Osten des Plangebietes bildet. Die Wohnbebauung soll ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen anbieten. Vorgesehen sind Flächen für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche würde zu einem späteren Zeitpunkt für die Gemeinde Ingersheim die Möglichkeit zum Bau einer Mehrzweckhalle mit Freiflächen für Spiel und Sport, insbesondere auch für den Schulsport, bestehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Ingersheim die Möglichkeit, Bauland für unterschiedliche Wohnformen bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum sicher zu stellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 10.03.2017 bis 13.04.2017 durchgeführt.

Von Seiten der Behörden und der Öffentlichkeit gingen verschiedene Stellungnahmen ein, die weitestgehend berücksichtigt wurden. Auf die Anlage „Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB“ wird verwiesen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Der Bebauungsplanentwurf enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Um für das Wohnen möglicherweise störende Nutzungen auszuschließen, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Auch die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, die für das Plangebiet über maximale Trauf- und Firsthöhen in m über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 ist nur für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass gerade bei der Mehrfamilienhausbebauung ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form von festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Für die einzelnen Bauformen gelten unterschiedliche Gebäudehöhen bzw. unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt. So wird sichergestellt, dass auch bei der Errichtung von unterschiedlichen Dachformen ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Um zu verhindern, dass zu massive Baukörper entstehen, wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

In den Bereichen A bis D findet eine einheitliche Festsetzung der Höhen baulichen Anlagen sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse statt. Im Bereich E wird eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Allerdings ist auch hier die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass das oberste Geschoss zurückgesetzt wird. Im Bereich F wird die zulässige Gebäudehöhe auf 12,5 m erhöht. Zulässig sind hier drei Vollgeschosse. An dieser Stelle kann also ein dreigeschossiger Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoss entstehen. Da sich eine niedrigere Bebauung lediglich südlich und westlich dieses Bereichs befindet, wird eine Gebäudehöhe von 12,5 m an dieser Stelle als verträglich eingestuft. Zudem ist durch die westlich angrenzende Verkehrs- bzw. Grünfläche ein zusätzlicher Abstand zur niedrigeren Nachbarbebauung gegeben.

Nördlich an den Bereich F grenzt die Gemeinbedarfsfläche an, auf der eine Halle mit maximal 9 m Höhe errichtet werden kann. Für diese Nutzung ist eine südlich angrenzende höhere Bebauung nicht störend. Auch zur bestehenden Bebauung im Osten wird ein Abstand von mindestens 33 m eingehalten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Die Baufenster wurden so gestaltet, dass quartiersweise zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Hierdurch können flexible, den jeweiligen Ansprüchen entsprechende Grundstücksaufteilungen angeboten werden.

Im Bereich A und D sind maximal 16 m lange Baukörper, in Form einer abweichenden offenen Bauweise, zulässig. Das Maß von 16 m lässt eine großzügige Einfamilienhausbebauung zu. Bei Doppelhäusern gilt dieses Maß je Grundstück. In diesen Bereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den Bereichen B und C können neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen errichtet werden. Daher wird hier eine zulässige Gebäudelänge von 24 m festgesetzt. Zudem sind in diesen Bereichen Hausgruppen, in Form von Kettenhäusern, zulässig. Durch das Kettenhaus kann eine Bauform angeboten werden, welche durch den geringen Platzverbrauch deutlich günstiger ist, als ein freistehendes Einfamilienhaus. Dennoch ermöglicht das Kettenhaus, durch die vor- oder zurückverlagerten, untergeordneten Zwischenbauten mehr Individualität und Privatsphäre als z.B. ein Reihenhaus.

Geschosswohnungsbauten sind in den Bereichen E und F zulässig. Hierdurch wird ein breiteres Angebot an unterschiedlichen Wohnformen geschaffen. Durch die Längenbegrenzung auf 28 m wird sichergestellt, dass keine zu langen Baukörper entstehen.

Im Bereich G wird die Gebäudekubatur ausreichend über das ausgewiesene Baufenster begrenzt. Daher ist hier eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festlegung der Hauptausrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Um eine gute Erreichbarkeit der Garagen und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, sind im Plan im Bereich der privaten Grundstücke Flächen für Garagen (Ga) festgesetzt. Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind durch die Festlegung großzügiger Stellplatzflächen ausreichend Stellplatzmöglichkeiten vorsehen.

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern werden auch Tiefgaragen zugelassen.

Nebenanlagen sind aufgrund der großzügigen Baufenster nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, jedoch keine Gebäude, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Um in den entsprechenden Bereichen eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- bzw. Kettenhäusern sicherzustellen, wird die Anzahl der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in diesen auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

Um mit baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 10 m zur Besigheimer Straße einzuhalten, wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Zudem wird im Bereich der südlichen Zufahrt zum Plangebiet das erforderliche Sichtfeld dargestellt.

Erschließung und Verkehr

Auf Grund der Größe des neuen Baugebietes sind zwei Anbindepunkte an das örtliche Verkehrsnetz, in dem Fall an die Landesstraße L1113, erforderlich. Der nördliche Anbindepunkt ist in Form eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich zur Forststraße geplant. Die südliche Anbindung ist als Einmündung an die L1113 vorgesehen.

Die im Bebauungsplan als „Straßenverkehrsflächen“ ausgewiesenen Bereiche dienen als Haupteerschließung innerhalb des Plangebietes. Aufgrund dessen wird entlang dieser Straßenzüge eine Gehwegfläche ausgewiesen. Die weitere Erschließung erfolgt über Ringstraßen wel-

che als Mischverkehrsflächen ausgewiesen sind. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich zwei Stichstraßen, welche durch eine Fußwegeverbindung miteinander verbunden sind. Von Nord nach Süd verläuft durch das gesamte Gebiet eine Wegeführung, welche eine fußläufige Durchquerung des Gebietes, abgeschottet vom PKW-Verkehr, ermöglicht.

Zum Verkehr gibt es eine gutachterliche Prüfung. Auf die Verkehrsuntersuchung von BS Ingenieure vom 11.08.2017 wird in der Begründung näher eingegangen. Diese ist als Anlage beigefügt.

Ver- und Entsorgung

Da das Müllfahrzeug am Ende der Stichstraße an der südwestlichen Ecke des Plangebietes keine Möglichkeit zum Wenden hat, ist eine Mülleimeraufstellfläche festgelegt, auf der die Anwohner entlang der Stichstraße ihre Müllbehälter am Tag der Leerung aufstellen können.

Zur Sicherung der Stromversorgung (auch im Hinblick auf die Elektromobilität) ist im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an eine Nahwärmeversorgung anzuschließen.

Immissionsschutz

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist westlich der Fläche für Stellplätze, innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, eine 2,70 m hohe Lärmschutzwand erforderlich.

Zum Immissionsschutz gibt es eine gutachterliche Prüfung. Auf die schalltechnische Untersuchung von BS Ingenieure vom 15.08.2017 wird in der Begründung näher eingegangen. Diese ist als Anlage beigefügt.

Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen soweit als möglich minimiert und für einzelne Schutzgüter zum Teil innerhalb der Fläche des geplanten Baugebiets und so viel wie möglich auf Flächen der eigenen Gemarkung kompensiert werden.

Insgesamt verbleibt innerhalb des Plangebiets ein Defizit von 602.394 ÖP. Mit den eigenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Gemarkung Ingersheim kann das Defizit auf 429.287 ÖP verringert werden. Der noch verbleibende Eingriff soll über Ökokontomaßnahmen des Hofgut Link eingekauft werden.

Der ausführliche Umweltbericht vom 11.11.2020 des Büros KMB ist als Anlage beigefügt.

Zum Artenschutz gibt es eine gutachterliche Prüfung. Auf das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Planbar Gühler vom 29.09.2017 wird in der Begründung näher eingegangen. Diese ist als Anlage beigefügt.

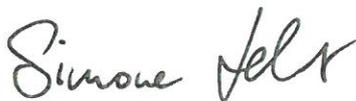
Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur Dachform und -neigung, Dacheindeckung und -gestaltung und zu Dachaufbauten. Zur Fassadengestaltung, zur Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sowie zu Einfriedungen und Abfallbehältern, zu Außenantennen und zur Anzahl der notwendigen Stellplätze.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen werden ebenfalls Anforderungen gestellt, um ein ansprechendes Erscheinungsbild und eine Durchgrünung des Gebiets sicherstellen zu können. Die Regelungen beinhalten im Wesentlichen Vorgaben zur Gestaltung von unbebauten Flächen sowie von privaten Verkehrsflächen.

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Behörden beteiligt und es erfolgt die öffentliche Auslegung.



Simone Lehnert
Bürgermeisterin