Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Ringstraße – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Pfalzgrafenweiler – Bösingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.03.2022

GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis 1

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich 1

2.1 Lage im Siedlungsgefüge 1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans 2

3. Art des Bebauungsplanverfahrens 3

3.1 Maßgebliche Faktoren 3
3.2 Flächenbilanz 3

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 4

4.1 Übergeordnete Planungen 5
4.2 Bestehende Bebauungspläne 6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete - Mähwiesenkartierung 6

5. Ziele und Zwecke der Planung 7

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung 7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung 7

6. Städtebauliche Konzeption 7

6.1 Bauliche Konzeption 7
6.2 Verkehrliche Erschließung 7
6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser 7

7. Umwelt- und Artenschutzbelange 8

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht 8
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 11

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren 12

9. Planungsrechtliche Festsetzungen 13

9.1 Art der Nutzung 13
9.2 Maß der baulichen Nutzung 13
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen 14
9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen 14
9.5 Verkehrsflächen 14
9.6 Private Grünfläche – Hausgarten 15
9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
9.8 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 15

10. Örtliche Bauvorschriften 16

10.1 Dachform und Dachneigung 16
10.2 Fassaden- und Dachgestaltung 16
10.3 Werbeanlagen 16

10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....16
10.5 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....17

11. Anlagen.....18

1. Planerfordernis

In der Gemeinde Pfalzgrafenweiler besteht auch im Ortsteil Bösingen nach wie vor dringender Bedarf an Wohnbauplätzen. Aufgrund aktueller Grundstücksveräußerungen besteht nun die Möglichkeit, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ringstraße" auf einem bisher als private Grünfläche festgesetzten Teilbereich in Verlängerung der Silcherstraße eine zusätzliche Wohnbaufläche zu entwickeln, ohne dass in den nicht überplanten Außenbereich eingegriffen werden muss.

Hierfür wird eine 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ringstraße" erforderlich, um so durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sicherstellen zu können.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bösingen der Gemeinde Pfalzgrafenweiler in Verlängerung der Bestandsbebauung an der Silcherstraße und schließt unmittelbar an die Bestandsbebauung an.

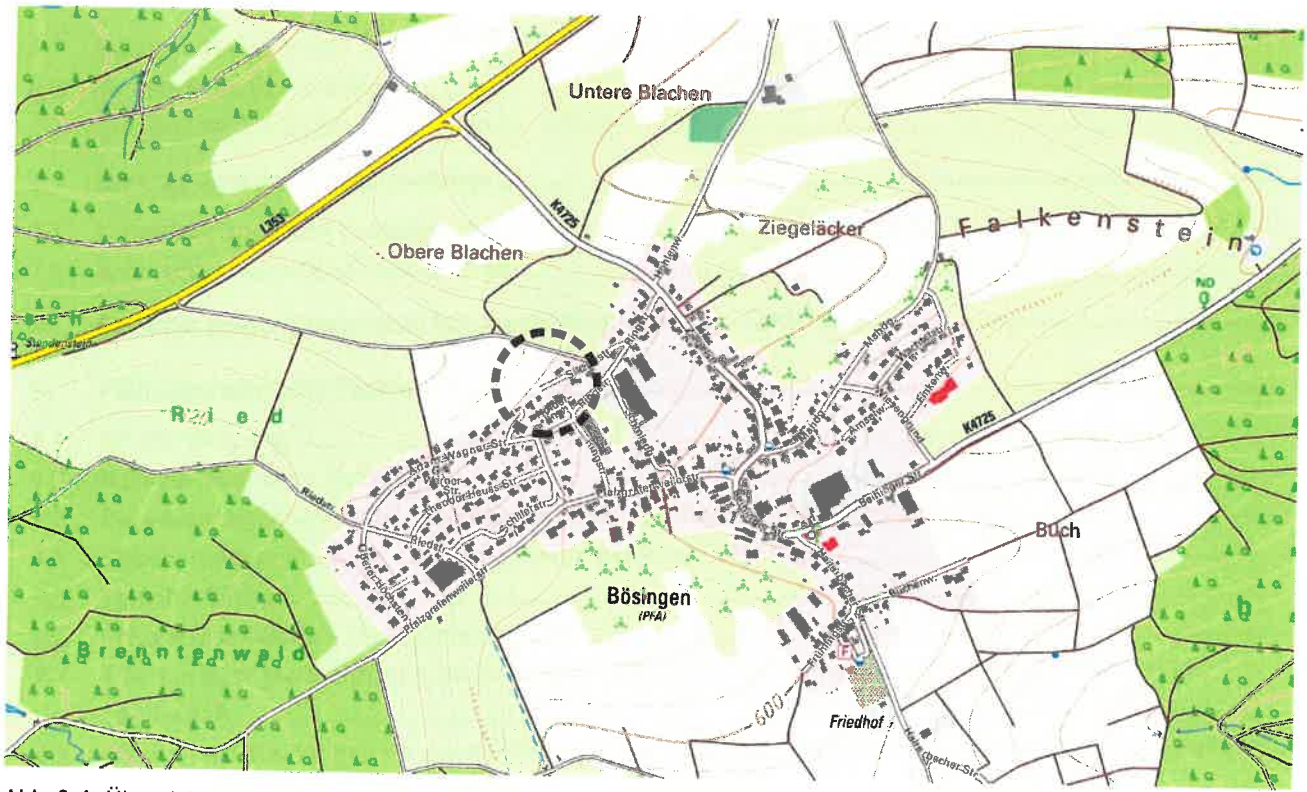
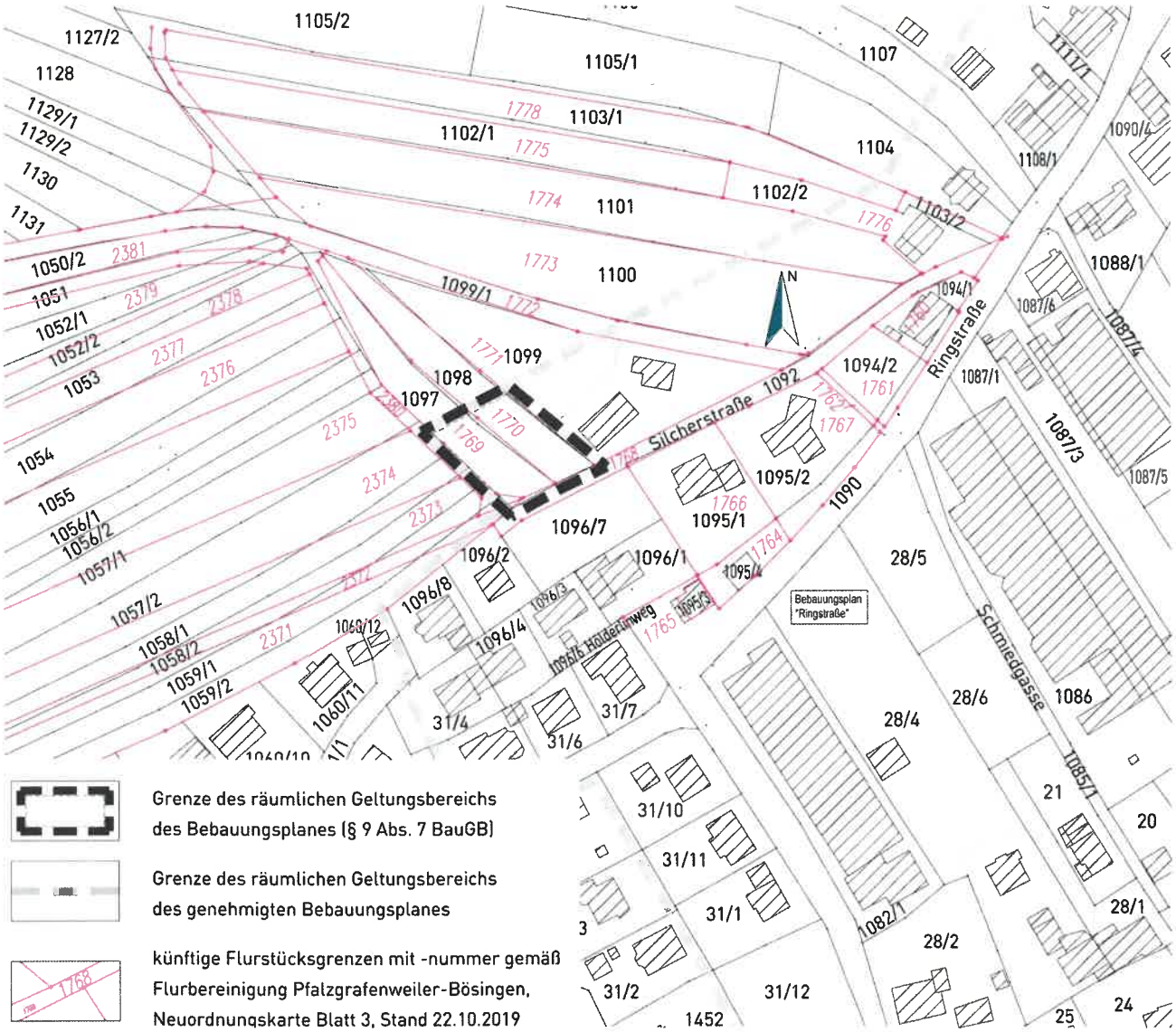


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 0,83 ha umfasst folgende Flurstücke:

Katasterbestand alt:	künftige Flst.Nrn.: (vgl. Erläuterungen zur Flurneuordnung, Kapitel 4.1)
Flst. Nr. 1098 (Teilfläche)	Flst. Nr. 1770 (Teilfläche)
Flst. Nr. 1097 (Teilfläche)	Flst. Nr. 1769 (Teilfläche)
	Flst. Nr. 1768 (Teilfläche Silcherstraße)
	Flst. Nr. 2380 (Teilfläche lw. Weg)
	Flst. Nr. 2372 (Teilfläche lw. Weg)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des genehmigten Bebauungsplanes

künftige Flurstücksgrenzen mit -nummer gemäß Flurbereinigung Pfalzgrafenweiler-Bösingen, Neuordnungskarte Blatt 3, Stand 22.10.2019

Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ringstraße – 1. Änderung"

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. Es soll lediglich eine bisher als private Grünfläche ‚Baumwiese / Hausgarten' festgesetzte Teilfläche künftig ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden und so eine Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Daher kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.
- Es sind weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Wohnbaufläche		608 m²	73,08 %
private Grünfläche – Hausgarten		195 m²	23,44 %
Verkehrsfläche öffentlich		29 m²	3,49 %
Gesamtgröße Geltungsbereich		**832 m²**	100,00 %

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Ein regionaler Grünzug grenzt unmittelbar an den nördlichen Siedlungsrand von Bösingen an.
Flächennutzungsplan	bestehende Grünfläche gemäß Abgrenzung im zugehörigen rechtskräftigen Bebauungsplan
Rechtskräftige Bebauungspläne	Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ringstraße" mit Rechtskraft im Jahr 1998
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	betroffen gemäß Kartierung vom 11.08.2014 (LuBW), Flächenanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 599 m²
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Im Plangebiet befinden sich Biotopverbundflächen mittlerer Standorte des „Fachplans landesweiter Biotopverbund" (LUBW Stand 2020), die deckungsgleich mit der im Gebiet vorhandenen Magerwiese (Kernfläche) sind (vgl. Erläuterungen in Kapitel 7.1).
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen
Sonstige Planungen	Flurneuordnungsverfahren Pfalzgrafenweiler-Bösingen Nr. 2328

4.1 Übergeordnete Planungen

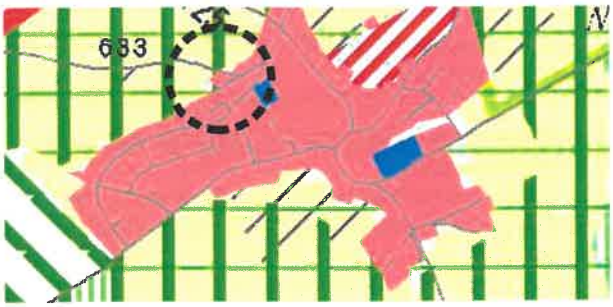


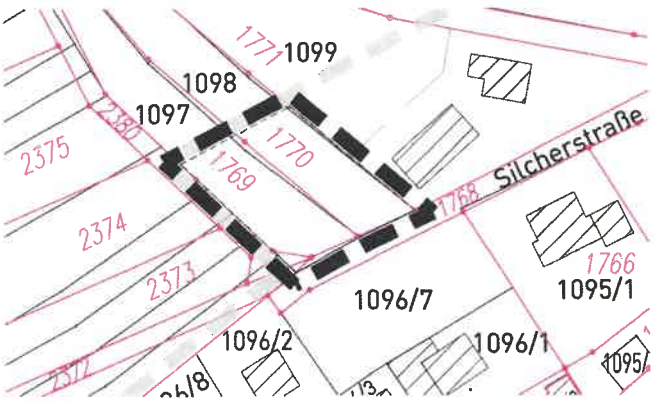
Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald vom 31.03.2005 einschließlich der Änderungen 1 - 4 und dem Teilregionalplan Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb.4.1) wird die überplante Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen, an die unmittelbar ein regionaler Grünzug angrenzt. Aufgrund der Flächenunschärfe kann eine Betroffenheit des regionalen Grünzugs nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich vorgesehene Wohnbaufläche erstreckt sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes um ca. 25 m in Richtung Westen und um ca. 25 m in Richtung Norden und kann so noch als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfalzgrafenweiler wird das Plangebiet in Anlehnung an die Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist im Zuge der nächsten Änderung notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Gebiet des Flurneuordnungsverfahrens Nr. 2328 Pfalzgrafenweiler-Bösingen. Die künftigen neuen Flurstücksgrenzen aus der Neuordnungskarte (Blatt 3) wurden vom LRA Freudenstadt, Dezernat III, Amt für Vermessung und Flurneuordnung digital zur Verfügung gestellt und sind in den zugehörigen Planfertigungen rot eingetragen.

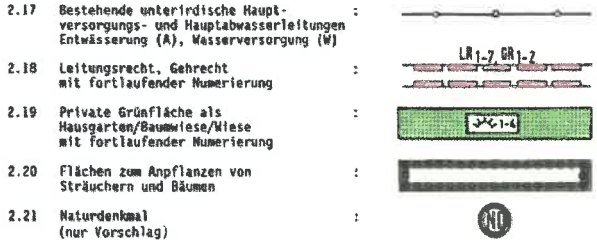


Die Gebietsabgrenzung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs wurde auf den künftigen neuen Flurstücksgrenzen erarbeitet.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Zur Realisierung der geplanten Nachverdichtung wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ringstraße" mit Rechtskraft vom 27.02.1998 neu überplant.

Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan (Ausschnitt)



Der überplante Bereich ist bisher als private Grünfläche ‚Baumwiese / Hausgarten' festgesetzt, östlich und südlich ist jeweils ein Allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossiger Wohnbebauung und einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig.

Die Traufhöhe für das östlich angrenzende Gebäude ist mit 5,70 m festgesetzt.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete - Mähwiesenkartierung

Im Zuge der Mähwiesenkartierung der LUBW für den Landkreis Freudenstadt im Jahr 2014 wurde eine Teilfläche des nun überplanten Bereichs im Geltungsbereich des bereits seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes als FFH-Lebensraumtyp 65.10 „Magere Flachlandmähwiese" erfasst. Die betroffene Mähwiesenfläche hat eine Größe von 599 m².

Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst mit den erfassten Mähwiesenflächen

Es ist davon auszugehen, dass trotz der Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, von der Unteren Naturschutzbehörde ein flächengleicher Ersatz für die Inanspruchnahme dieser Wiesenfläche gefordert wird, da deutlich mehr als 500 m² Wiesenflächen betroffen sind.

Die Ersatzfläche für den Mähwiesenausgleich wird vor Abschluss des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt und die Umsetzung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wirtschaftsgrünland.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung östlich und südlich angrenzend
- landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) nördlich und westlich angrenzend.

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf einem bisher als private Grünfläche festgesetzten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ringstraße" im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Abb. 6-1: BPlan-Entwurf mit angrenzendem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ringstraße"

Anstelle der privaten Grünfläche wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das bei einer Grundflächenzahl von 0,35 eine Einzelhausbebauung für maximal zwei Wohneinheiten zulässt. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird ein Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am östlich angrenzenden Bestand.

Zur Ortsrandeingrünung ist die Pflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen am nördlichen Rand des Plangebietes in einer als Hausgarten dargestellten privaten Grünfläche vorgesehen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende Silcherstraße gesichert. Maßnahmen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich, es soll lediglich ein weiteres Wohnbaugrundstück entwickelt werden.

6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Anschlussmöglichkeiten für Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich über die bestehenden Anlagen und Einrichtungen vorhanden, befinden sich jedoch teilweise auf privaten Grundstücksflächen. Die Anschlüsse sind vom jeweiligen Bauherrn auf eigene Kosten herzustellen. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist jeweils im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 832 m², die derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ringstraße" ist der Bereich als private Grünfläche ‚Baumwiese / Hausgarten' festgesetzt.	WA-Flächen *ca. 608 m²* *GRZ = 0,35* - überbaubar: ca. 213 m² ca. 25,58 % - Freianlagen: ca. 395 m² ca. 47,50 % Private Grünfläche - *Hausgarten* ca. 145 m² ca. 17,43 % Private Grünfläche - *Anteil Nebenanlagen* ca. 50 m² ca. 6,01 % Verkehrsflächen: ca. 29 m² ca. 3,49 % **Geltungsbereich: ca. 832 m² 100,00 %** *Anteil Neuversiegelung: ca. 292 m² ca. 35,07 %* --> unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB	
biologische Vielfalt **- *Biotope***	Rund 28 % (233 m²) des Plangebiets umfassen mittelwertige (Fettwiese mittlerer Standorte) und rund 72 % (599 m²) hochwertige Biotoptypen (Magerwiese mittlerer Standorte).	Vollständiger Verlust von hoch- bis mittelwertigen Wiesentypen durch Wohnbebauung, Umnutzungen (private Grünfläche) und Erschließungen. Der Verlust der Fettwiesen kann planintern durch den hohen Freiflächenanteil und zusätzliche Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Für den Verlust der Magerwiese erfolgt ein naturschutzrechtlicher flächengleicher 1:1 Ausgleich, so dass ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigungen im Landschaftsraum verbleiben.	**erheblich** jedoch vollständiger Ausgleich durch planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen
biologische Vielfalt **- *Biotopverbund***	Im Plangebiet befinden sich Biotopverbundflächen mittlerer Standorte des „Fachplans landesweiter Biotopverbund" (LUBW Stand 2020), die deckungsgleich mit der im Gebiet vorhandenen Magerwiese (Kernfläche) sind.	Die Umwandlung des Plangebiets in ein Wohngebiet führt randlich zum Verlust einer Kernfläche für den Biotopverbund mittlerer Standorte und damit zu einer Arealverkleinerung von Biotopverbundflächen am nördlichen Ortsrand von Bösingen. Die angrenzenden Bereiche bleiben erhalten, so dass der angestrebte Biotopverbund erhalten bleibt. Der erhebliche Verlust der Kernfläche wird durch den für die betroffene Magerwiese erforderlichen naturschutzrechtlich flächengleichen 1:1 Ausgleich an geeigneter Stelle vollständig ausgeglichen, so dass die Kohärenz der Verbundflächen erhalten bleibt.	**erheblich** jedoch vollständiger Ausgleich durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt *- Artenschutz*	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigefügt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	**nicht erheblich**
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) tritt im Gebiet folgender Bodentyp auf: *"Pseudogley-Pelosol aus geringmächtiger, lösslehmreicher Fließerde über toniger Muschelkalk-Fließerde (g25)*. In der Gesamtbewertung alle Bodenfunktionen ist der Boden von einer mittleren Wertigkeit (2,17) Die Bodenfunktion "Filter und Puffer für Schadstoffe ist als hoch bis sehr hoch eingestuft. Eine besondere Eignung für die Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation" ist nicht gegeben.	Geringfügiger Verlust (ca. 290 m²) von mittelwertigen Böden durch Überbauung / Versiegelung. Durch die Wiederverwendung des im Bereich der Bauflächen anfallenden Oberbodens zur bodenverbessernden Aufwertung der anstehenden Böden im Bereich privater Grünflächen kann der Eingriff auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden.	**geringe Auswirkungen**
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Keine Beeinträchtigungen	**keine Auswirkungen**
Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quellfassungen oder sonstige nutzbare Grundwasservorkommen sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umgebungsbereich ebenfalls nicht betroffen. Hydrogeologisch stehen im Untergrund des Plangebiets die Schichten des Unteren Muschelkalks an, die gemäß den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (LfU 2005) einen Grundwassergeringleiter von mittlerer Bedeutung bilden. Die Wasserdurchlässigkeit der im Gebiet anstehenden Böden und damit die Grundwasserneubildung ist gemäß den Daten des geologischen Landesamts (LGRB) sehr gering.	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von rund 290 m². Aufgrund der geringen Größe der überbau- und versiegelbaren Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten, insbesondere auch deshalb, weil die anstehenden Böden im Gebiet bereits eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen und damit auch für die Funktion der Grundwasserneubildung von untergeordneter Bedeutung sind. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung (durchgrünte Wohnbaufläche) nicht zu erwarten.	**geringe Auswirkungen**

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Klima und Luft	Das Plangebiet umfasst eine kleine Randfläche am nördliche Ortsrand von Bösingen die Teil einer oberhalb des Plangebiets gelegenen Kaltluftentstehungsfläche ist mit flächigen Abflüssen in die Ortslage. Ausgeprägte Frischluftaustauschbahnen treten im Gebiet nicht auf. Lufthygienisch ist das Gebiet aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum als gering belastet einzustufen.	Aufgrund der geplanten Nutzungen, mit einer in private Grünflächen mit Baumpflanzungen eingebetteten Einzelhausbebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut insbesondere durch Emission oder Flächenaufheizungen, auch aufgrund der geringen Größe der Vorhabensfläche, nicht zu erwarten.	**geringe Auswirkungen**
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet schließt sich im Westen und Süden an den bestehenden Ortsrand von Bösingen an und umfasst strukturlose Gründlandflächen.	Die eingegrünte Einzelhausbebauung mit Baumpflanzungen im Norden wird in die vorhandene Ortsrandsituation gut eingebunden. Hochwertige das Orts- und Landschaftsbild prägende Landschaftsbestandteile gehen durch die geplante Einzelhausbebauung mit einem hohen Grünflächenanteil nicht verloren.	**geringe Auswirkungen**
Erholung	Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine öffentliche oder private Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Auch werden keine Wegeverbindungen tangiert oder beeinträchtigt, die als Spazier-, Wander- oder Radwege von besonderer Bedeutung sind.		**keine Auswirkungen**
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.		**keine Auswirkungen**
Mensch	Zu beurteilen sind zu einem die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebiets und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Ein Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand ist durch die geplante Einzelhausbebauung nicht zu erwarten. Dies gilt auch in Bezug auf auf die zusätzlichen sehr geringfügige Verkehrsbewegung in den Bestandsgebieten.		**geringe Auswirkungen**
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten Nutzung (Einzelhausbebauung für Wohnnutzung) sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme), Strahlung und Licht werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht emittiert. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Die Zunahme von Emissionen durch Verkehr sowie von Lärm- und Lichtemissionen ist als unerheblich einzustufen.		**keine Auswirkungen**
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als durchgrüntes Wohngebiet ergibt sich keine Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.		**keine Auswirkungen**

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Im Umfeld des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulativen Wirkungen mit der vorliegenden Planung führen.		**keine Auswirkungen**
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		**keine Auswirkungen**
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.		**keine Auswirkungen**

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind abgeschlossen. Die textliche Ausarbeitung wird zur Sitzung des Gemeinderates vorgelegt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

Es werden keine zusätzlichen Festsetzungen und Regelungen erforderlich.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	keine Betroffenheit
Gewerbelärmimmissionen	keine Betroffenheit
Sportanlagenlärm	keine Betroffenheit
Staubimmissionen	keine Betroffenheit
Geruchsimmissionen	keine Betroffenheit
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	keine Betroffenheit
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Wild abfließendes Niederschlagswasser in das Plangebiet aus den nördlich und östlich angrenzenden Flächen bei Starkregenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG). Die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes und zum Schutz der Unterlieger sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Denkmal und Bodendenkmalpflege	nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit
Geologie und Baugrund	Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Altlasten und Bodenverunreinigung	keine Betroffenheit

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung im Umgebungsbereich, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ringstraße" vorgegeben ist, wird für den Änderungsbereich ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für den Planbereich.

Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt, wobei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden, da sie auf Grund ihrer Nutzungszeiten zu größeren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können und deshalb die Verträglichkeit jeweils im Einzelfall geprüft werden muss

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie dem Gebietscharakter widersprechen, zu Konflikten mit der Wohnruhe führen oder entsprechend flächenintensive Nutzungen darstellen, die an diesem Standort nicht gewünscht sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Sie liegt mit 6,0 m nur geringfügig über der zulässigen Wandhöhe des östlich angrenzenden Nachbargebäudes, für das eine Traufhöhe von 5,70 m festgesetzt ist.

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt im Meter über NHN und liegt bei 627,40 m. Sie ist so gewählt, dass sie aufgerundet der Firsthöhe des unmittelbar östlich liegenden Nachbargebäudes, die bei 627,32 gemessen wurde, entspricht.

Aufgrund der topographischen Situation (hängiges Gelände mit Gefälle von Norden nach Süden) wird die als Bezugshöhe festgesetzte EFH durch den gemittelten Wert des natürlichen Geländes am Mittelpunkt des Gebäudes und die Höhe der Erschließungsstraße im Endausbau ermittelt, wobei Abweichungen um +/- 50 cm zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität für die Architektur zu gewährleisten.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgelegt. Dies entspricht damit den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ringstraße" für die Nachbargrundstücke, für die je nach anrechenbarer Baufläche eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt wurde.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und es sind Gebäudelängen bis maximal 50 m Länge zulässig, wobei dies durch die eingetragenen Baugrenzen eingeschränkt sein kann.

Außerdem ist deshalb nur eine Einzelhausbebauung zulässig.

9.3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Da der Gebietscharakter nicht verändert werden soll und eine Mehrfamilienhausbebauung an dieser Ortsrandlage städtebaulich nicht erwünscht ist, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 begrenzt.

9.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch das großzügigen Baufenster ist eine optimale und flexible Nutzung der Baufläche gewährleistet, es werden jedoch, aus Gründen der Verkehrssicherheit, Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gehalten.

9.3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Neubebauung ist hinsichtlich der Hauptfirstrichtung am Verlauf der Erschließungsstraße auszurichten, dies entspricht der festgesetzten Gebäudeausrichtung für die südlich der Silcherstraße gelegenen Grundstücke. Zugelassen werden geringfügige Abweichungen um 5°. Aufgrund der Süd-Südost-Exposition einer Dachseite ist trotz der Reglementierung in Bezug auf die Gebäudeausrichtung die Nutzung von Solarenergie mit ausreichender Effizienz möglich.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen, Garagen und Carports können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde. Ggf. ist im Fall eines verfahrensfreien Bauvorhabens ein Antrag auf Ausnahme zu stellen.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die Fall eingehalten werden müssen.

9.5 Verkehrsflächen

Aufgrund des Flurneuordnungsverfahrens entstehen im Plangebiet neue Grundstücksabgrenzungen. Dadurch werden der Silcherstraße und einem künftig entstehenden landwirtschaftlichen Weg am südwestlichen Rand des Plangebietes zusätzliche Flächen zugeschlagen, die nicht mit den Darstellungen des bisher geltenden Bebauungsplanes „Ringstraße" übereinstimmen. Deshalb werden am südlichen Rand des Plangebietes öffentliche Verkehrsflächen dargestellt, deren Aufteilung und Gestaltung jedoch nicht Sache des Bebauungsplanes ist.

9.6 Private Grünfläche – Hausgarten

Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung und zur Erhaltung eines ausreichenden Freiflächenanteils für das Gebiet wird am nördlichen Rand eine private Grünfläche festgesetzt. Jedoch werden Nebenanlagen, die der Nutzung der Hausgartenfläche dienen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m² bzw. bis zu einem umbauten Raum von insgesamt 40 m³ zugelassen. Damit ist die sachgemäße Bewirtschaftung der Flächen sichergestellt.

9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aufgrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, werden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen um den Eingriff in die Natur zu minimieren bzw. auszugleichen.

9.8 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine landschaftliche Einbindung des neu entstehenden Baukörpers am nördlichen Rand des Geltungsbereichs zu gewährleisten sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind im nördlichen Teil des Baugebietes drei hochstämmige Obstbäume spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Anpassung an eine künftige Gartengestaltung kann der Standort der Bäume in diesem nördlichen Grundstücksteil frei gewählt werden.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

In Anlehnung an die Bestandsbebauung, für die der Bebauungsplan nur Satteldächer mit einer bestimmten Neigung zulässt, werden auch für die Nachverdichtungsfläche nur Satteldächer zugelassen, um das gesamte Erscheinungsbild in der Ortsrandlage von Bösingen nicht zu beeinträchtigen. Jedoch wird durch die Festlegung von Mindest- und Maximalneigungen für das zulässige Satteldach ein ausreichendes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten offen gehalten.

10.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen des Ortsbildes und negative Auswirkungen auf die umgebende freie Landschaft zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Dies gilt auch für die allgemein zulässigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die auf geneigten Dächern nicht entgegen der Dachneigung ausgerichtet und aufgeständert werden dürfen.

Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Außerdem sind Flachdächer und schwach geneigte Dächer von Garagen und Carports bzw. von überdachten Stellplätzen zur Erhöhung der Artenvielfalt zu begrünen und um eine verzögerte Ableitung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Entwässerung und die lokalklimatischen Verhältnisse zu erreichen.

10.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem die Wohnnutzung im Vordergrund steht, werden Werbeanlagen nur am Ort der Leistung in unbeleuchteter Art zugelassen, in der Größe der Ansichtsfläche beschränkt und dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Auf die Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten mit Verweis auf § 12a Satz 2 NatSchG BW wird ausdrücklich hingewiesen.

10.4.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen einschließlich der zugehörigen Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

10.4.3 Müllstandplätze

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.

10.4.4 Stützmauern

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Höhenfestsetzungen und Abstandsregelungen zu Stützmauern getroffen werden.

10.5 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden zum Schutz des Ortsbildes Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen und die Verwendung von Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

10.5.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es hat sich gezeigt, dass der durchschnittliche Familienhaushalt im ländlichen Raum in der Regel über mehr als einen Pkw verfügt. Deshalb hat die Gemeinde Pfalzgrafenweiler schon im Jahre 1996 eine Stellplatzsatzung erlassen. Diese ist auch für den vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Hierzu ist ein Hinweis in den Örtlichen Bauvorschriften enthalten.

Hierdurch kann der ruhende Verkehr auf den jeweiligen privaten Grundstücken untergebracht werden und der landwirtschaftliche Verkehr, der die Silcherstraße ebenfalls nutzt, wird nicht zusätzlich durch parkende Fahrzeuge behindert.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 08.03.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 08.03.2022

.....

Dieter Bischoff (Bürgermeister)