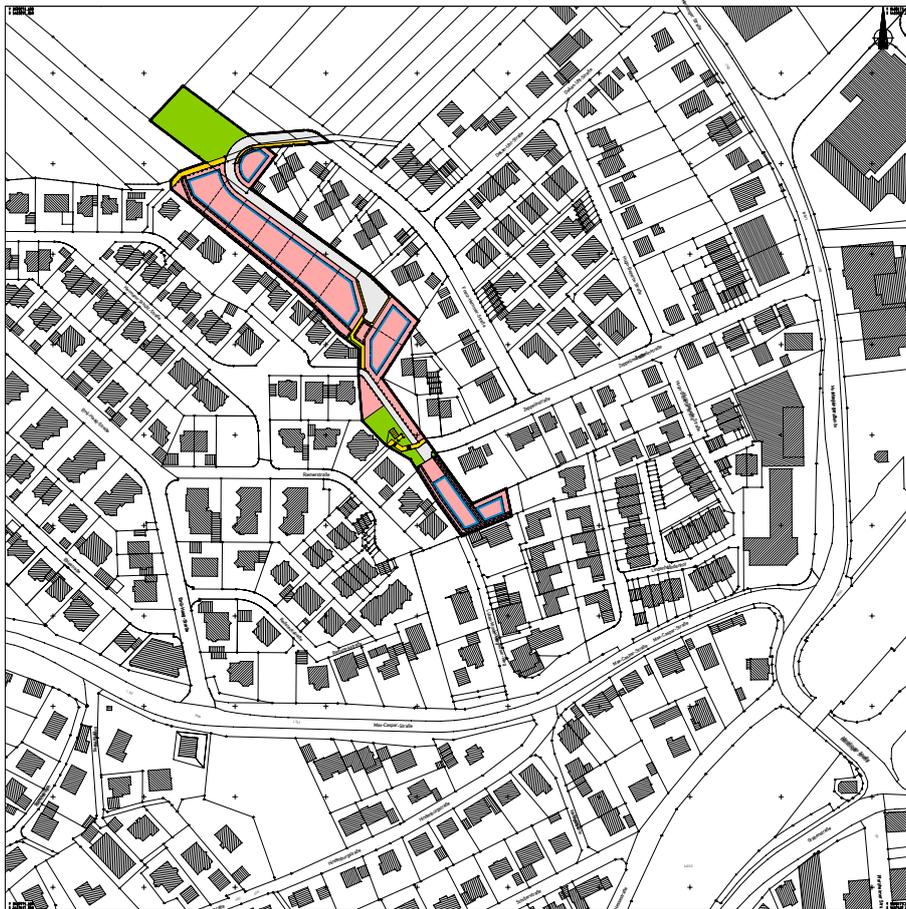




B e b a u u n g s p l a n „Häugern Süd – 1. Änderung“

Begründung vom 6. März 2009, ergänzt am 12.12.2011





INHALT

1.	Allgemeines.....	3
1.1.	Lage des Plangebietes.....	3
1.2.	Vorhandene Nutzung	3
1.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan	3
2.	Städtebauliche Zielsetzung	4
2.1.	Städtebauliche Daten	4
3.	Planinhalt.....	5
3.1.	Geltungsbereich	5
3.2.	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.3.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.5.	Dachgestaltung	5
3.6.	Einfriedungen und Sichtschutzanlagen	6
4.	Erschließung	6
4.1.	Straßen, Wege und Parkplätze	6
4.2.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Belange des Umweltschutzes / Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung.....	7
6.	Aktualisierung.....	8



1. Allgemeines

1.1. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet Hägern liegt am nördlichen Ortsrand von Weil der Stadt in Richtung des Ortsteils Merklingen. Das Baugebiet grenzt im Osten an den Bebauungsplan „Hägern I“ an, der seit 16.07.1971 rechtskräftig ist. Im Westen grenzt das Baugebiet an den seit 05.12.1985 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hägern Süd“ an.

Im Norden grenzt das Baugebiet an Acker- und Wiesenflächen an, der restliche Teil des Baugebiets ist umgeben von bestehender Wohnbebauung.

1.2. Vorhandene Nutzung

Die Fläche des Plangebietes besteht hauptsächlich aus Grünflächen. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Spielplatz mit einigen Spielgeräten, im südlichen Bereich steht eine Umspannstation der EnBW.

1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet liegt mit einer Größe von circa 0,8 ha vollständig in Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Die nördliche Grünfläche mit dem Spielplatz sowie die Zufahrt von der Franz-Hammer-Straße liegen in der geplanten Wohnbaufläche Hägern Nord, die im Flächennutzungsplan mit einer Größe von 13,5 ha ausgewiesen ist. Der übrige Teil des Wohngebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hägern Süd, der seit 5.12.1985 rechtskräftig ist. Umrandet von den Flurstücken 3956/14, 3899/4 und 3869/2 ist im Flächennutzungsplan ein bestehender Spielplatz ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Weil der Stadt und wird auch der künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechen.



2. Städtebauliche Zielsetzung

Im Bebauungsplan „Hägern Süd“ aus dem Jahr 1985 ist das geplante Baugebiet als Grünfläche anteilig mit einem öffentlichen Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Kinderspielplatz im nördlichen Bereich wurde mit einer Minimalausstattung versehen. Die restliche Fläche hat sich sukzessive begrünt.

In der Begründung zum Bebauungsplan „Hägern-Süd“ vom 15.5.1985 wird unter Ziffer 13.5 folgendes ausgeführt:

„Im östlichen Teil soll ein Grünzug der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, die bestehende Bebauung und das Neubaugebiet voneinander trennen. In dieser Grünfläche soll der öffentliche Kinderspielplatz, der an dieser Stelle weit entfernt von einer stark befahrenen Straße ist, angeordnet werden.“

Diese städtebauliche Zielrichtung ist aus heutiger Sicht überholt. Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoller, Grünbereiche außerhalb der bebauten Bereiche erst gar nicht zu überplanen, statt innerhalb von Baugebieten Biotopinseln zu schaffen.

Zur Deckung der Nachfrage nach geeigneten Neubauflächen in ortsnahe Lage ist die Ausweisung von Wohnbaugebieten erforderlich. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung kommt der Innenentwicklung der Stadt Weil der Stadt eine besondere Bedeutung zu. Zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist deshalb die Bebauung von Brachflächen und Baulücken unumgänglich. Die Stadt Weil der Stadt senkt durch das geplante Baugebiet den Flächenverbrauch im Außenbereich und schafft durch die Ausweisung zentral gelegene Wohnbauflächen mit Anbindung an bestehende Infrastrukturen.

Der bestehende Kinderspielplatz wird am Nordrand des Baugebiets neu erstellt. Es kommt somit zu keinem Defizit aus dem Wegfall der vorhandenen Spielfläche.

2.1. Städtebauliche Daten

Fläche des Planungsgebietes ca. 8.400 m² (100%)

davon sind:

- | | | |
|---|-----|------------------------------|
| • Wohngebiet | ca. | 5.190 m ² (61,8%) |
| • Öffentliche Verkehrsflächen | ca. | 1.740 m ² (20,7%) |
| • Öffentliche Grünflächen (Verkehrsrün) | ca. | 1.440 m ² (17,1%) |
| (davon Kinderspielplatz) | ca. | 500 m ² (6,0%) |
| • Flächen für Versorgungsanlagen | ca. | 30 m ² (0,4%) |



3. Planinhalt

3.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Osten und im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Häugern I“ und im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Häugern Süd“. Im Norden wird der Bebauungsplan durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt, welche das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet „Häugern Nord“ umfassen.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Wohngebiet wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Aufgrund der Erschließung über eine Stichstraße soll ein ruhiges Wohnen gewährleistet werden, weshalb die ausnahmsweise zulässigen gewerblichen und sozialen Nutzungen ausgeschlossen sind.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und den großzügigen Baugrenzen soll unter entsprechender Berücksichtigung der weiteren Planungsvorgaben genügend Spielraum für die mögliche Bebauung geschaffen werden.

Mit der Festlegung von First- und Traufhöhe wird der maximalen Höhenentwicklung Einhalt geboten. Die Festlegung basiert auf der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bezogen auf die jeweilige Fahrbahnhöhe der maßgebenden Erschließungsstraße.

3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird überwiegend durch Baugrenzen bestimmt. In den meisten Fällen bleibt deshalb genug Spielraum um mit der Stellung der baulichen Anlagen zu variieren.

3.5. Dachgestaltung

In Anlehnung an die Bebauungspläne Häugern I und Süd sind als Dachformen nur Satteldächer zugelassen. Eine Dachbegrünung ist aus grünordnerischer Sicht bei Garagen



und Carports mit einer Dachneigung bis 8° vorgeschrieben. Bei Bauwerken ohne Dachbegrünung ist eine Dacheindeckung mit rot bis rotbraunen Materialien vorgeschrieben, um die Einbindung in die örtliche Siedlungsstruktur aufzunehmen.

3.6. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen

Im gesamten Baugebiet sind offene Einfriedungen bis 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern, soweit topografisch notwendig, sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Der notwendige Grenzabstand gem. Nachbarrechtsgesetz in Kombination mit einem Zaun ist einzuhalten.

4. Erschließung

4.1. Straßen, Wege und Parkplätze

Das neue Baugebiet wird großteils über die bestehende Franz-Hammer-Straße erschlossen. Die Struktur der Franz-Hammer-Straße wird hierzu in ihrer bestehenden Breite von 6,50 m und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m aufgenommen und mit einer Breite von 5,50 m und Gehweg von 1,50 m verjüngt fortgeführt. Nach Abzweig des Richtung Hägern Süd auf Flurstück 3949 geführten Geh- und Feldwegs führt die Straße mit einer Breite von 5,50 m als verkehrsberuhigter Bereich weiter. Am Ende der Straße wird ein Wendehammer angeordnet der einem 3-achsigen Müllfahrzeug das Wenden ermöglicht. Eine untergeordnete Erschließung findet über die Zeppelinstraße statt. Diese wird auf einer Länge von ca. 10 m ausgebaut, um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu ermöglichen. Der dortige Treppenaufgang zur Riemerstraße bleibt in dieser Form bestehen. Der vorhandene fußläufige und befahrbare Verbindungsweg bleibt als befahrbarer Not- beziehungsweise Rettungsweg erhalten.

Da im Norden an der Ostseite der Erschließungsstraße bereits Grenzbebauung durch Garagen besteht, wird hier ein 50 cm breiter Sicherheitsstreifen angeordnet der verhindern soll, dass Fahrzeuge mit der vorhandenen Bebauung kollidieren, außerdem wird hier ein Zufahrtsverbot für die Anlieger angeordnet, da aufgrund der Grenzbebauung der Garagen ein sicheres Aus- und Einfahren in die neue Straße nicht gewährleistet werden kann.



4.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird durch die Erweiterung bestehender Netze gewährleistet.

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen und an das angrenzende Bestandsnetz in unmittelbarer Nachbarschaft angeschlossen. Damit sind bei einer Umstellung des Bestandsnetzes auf ein Trennsystem im Plangebiet keine Umbaumaßnahmen mehr erforderlich. Zisternen deren Wasser zur Verwendung bei Waschmaschinen, Toilettenanlagen und der Gartenbewässerung dienen sind bei einer Wohnbebauung zugelassen.

5. Belange des Umweltschutzes / Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gem. dem Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, vermeidbare Eingriffe sind deshalb zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Gemäß § 135a BauGB werden zur Deckung dieses Aufwands die Kosten z.B. für Grunderwerb und Herstellung von Maßnahmen umgelegt und ruhen einstweilen als öffentliche Last auf den Grundstücken.

Aus Sicht des Umweltschutzes werden keine wesentlichen Merkmale wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopflächen gem. § 32 BNatSchG, Grundwasserschutzgebiete und Gewässerflächen durch das neue Siedlungsgebiet direkt berührt.

Eine Umweltprüfung ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) nicht erforderlich, dennoch wurden bereits im Jahr 2008 Untersuchungen zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um eventuelle geschützte Arten festzustellen.

Das Ergebnis der im Oktober 2008 fertig gestellten Untersuchung ergab, dass mehrere europarechtlich geschützte und artenschutzrechtlich relevante Arten im geplanten Siedlungsgebiet vorhanden sind. Ein Auslösen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz kann jedoch verhindert werden, wenn die Bauaufbereitung zeitgerecht im Winter erfolgt. Für die Arten der Fledermäuse, Vögel und Reptilien liegen dann keine erheblichen Störungen vor, die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist weiterhin erfüllt.



Im Jahre 2011 wurde eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, da im ursprünglichen Bericht zum einen der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig erfasst war und zum anderen auch die nicht europarechtlich geschützten Arten nun mit untersucht wurden.

Im Ergebnis ergaben sich hier keine weitergehenden Auswirkungen. Bei Berücksichtigung der Bebauungsplanvorgaben sind auch hier keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst.

6. Aktualisierung

Die Aktualisierung der einzelnen Planungsunterlagen wie Textteil und Begründung erfolgen bei Bedarf nach dem Fortschreiten der Bürger- und Behördenbeteiligung, spätestens jedoch vor dem Satzungsbeschluss.

Aufgestellt:
Weil der Stadt, 06.03.2009
Ingenieurbüro Schädel GmbH

Ausgefertigt:
Weil der Stadt, 27.03.2012
Stadt Weil der Stadt

Ergänzt am 12.12.2011
Stadt Weil der Stadt

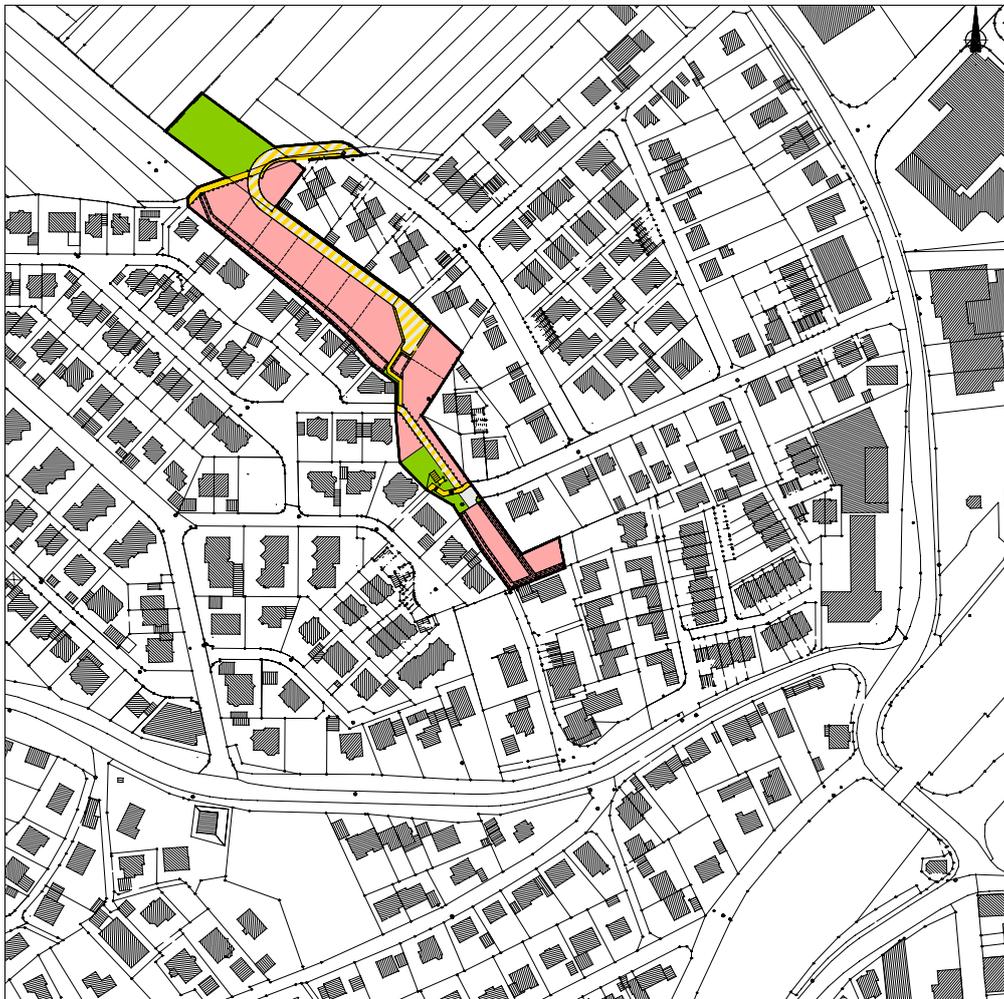
.....
A. Jocher

.....
Bürgermeister Straub



B e b a u u n g s p l a n „H ä u g e r n S ü d – 2 . Ä n d e r u n g “

Begründung vom 12.12.2011, Fassung vom 19.03.2012





INHALT

1.	Lage des Plangebietes.....	3
2.	Zielsetzung.....	3
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Geltungsbereich.....	4
3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3.	Treppenanlage.....	4
4.	Aktualisierung.....	4



1. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet Hägern liegt am nördlichen Ortsrand von Weil der Stadt in Richtung des Ortsteils Merklingen. Das Baugebiet deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hägern Süd – 1. Änderung“.

2. Zielsetzung

Im Bebauungsplan „Hägern Süd – 1. Änderung“ sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen der geplanten Gebäude bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) definiert. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) selbst ist für die einzelnen Gebäude von der Straßenhöhe in der Mitte der Gebäudefassade abhängig.

Das Gelände des Plangebietes ist sehr bewegt. Im Bereich des geplanten Wendehammers sind durch Aufschüttungen aus alten Baumaßnahmen teilweise beträchtliche Erdhügel entstanden, die den ursprünglichen Geländeverlauf stark verändert haben. Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich zudem sehr langgezogene Grundstücke, deren Höhenlage zum Bezugspunkt in der Erschließungsstraße stark schwankt. Eine Festlegung von Bezugshöhen bietet den Bauherren und Angrenzern eine höhere Planungssicherheit. Auch aus städtebaulichen Gründen ist die Festsetzung von Bezugshöhen positiv zu bewerten, da damit das natürliche Gelände mehr Berücksichtigung bei der Bauausführung findet. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde deshalb für jedes neue Baugrundstück eine separate Bezugshöhe festgelegt.

Die Festlegung der neuen Bezugshöhen (BzH) erfolgt auf Grundlage der Geländebestandsaufnahme vom Mai 2009 und unter Berücksichtigung der Höhenlage der jeweiligen Nachbarbebauung. Die festgelegten Höhen gewährleisten eine ausgewogene Höhenentwicklung zum Bestand und fügen die geplante Bebauung harmonisch in das Wohngebiet ein. Die Bezugshöhen (BzH) wurden niedriger angesetzt, als bei einer vollständigen Neuplanung städtebaulich sinnvoll gewesen wäre. Auf die bestehende Bebauung wird somit in erhöhtem Maße Rücksicht genommen.



3. Planinhalt

3.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hägern Süd – 1. Änderung“.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Im zeichnerischen Teil des vorliegenden Bebauungsplan „Hägern Süd – 2. Änderung“ wurde für jedes Grundstück eine separate Bezugshöhe festgelegt, die von einem natürlichen Gelände nach Abtrag der vorhandenen Aufschüttungen ausgeht. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude richten sich nach der festgelegten Bezugshöhe.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist nicht direkt festgelegt, wodurch für die Bauherren ausreichend Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude geschaffen wird. Der maximalen Höhenentwicklung wird durch die Abhängigkeit der Trauf- und Firsthöhen von der Bezugshöhe dennoch Einhaltung geboten, um ein stimmiges Erscheinungsbild der Gebäude zur bestehenden Nachbarbebauung zu gewährleisten.

3.3. Treppenanlage

Da zur Überwindung des Höhenunterschieds vom geplanten Wendehammer zum bestehenden Rettungsweg aufgrund des großen Gefälles eine barrierefreie Anbindung nicht möglich ist, wird eine Treppenanlage mit jeweils 5 Stufen angelegt.

4. Aktualisierung

Die Aktualisierung der einzelnen Planungsunterlagen wie Textteil und Begründung erfolgen bei Bedarf nach dem Fortschreiten der Bürger- und Behördenbeteiligung, spätestens jedoch vor dem Satzungsbeschluss.

Aufgestellt:
Weil der Stadt, 12.12.2011
Ingenieurbüro Schädel GmbH

.....
Dr.-Ing. W. Schädel

Ausgefertigt:
Weil der Stadt, 27.03.2012
Stadt Weil der Stadt

.....
Bürgermeister Straub