

Bebauungsplan „Hofäcker“ in der Gemeinde Herbertingen



BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
14. AUSWIRKUNGEN
15. VERFAHREN
16. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
17. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
18. PLANDATEN
19. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist un bebaut. Sowohl im Osten als im Norden schließt sich das Gebiet an die bestehende innerörtliche Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, mit teilweisem Baumbestand. Die Lage am Rand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Natur“. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandener Straßennetze.
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:
gemäß Planeintrag

Im Westen
durch die Flurstücke Nr. 329/3, Teil 326/2, Gemarkung Herber-
tingen

Im Norden
durch das Flurstück Nr. 1346/4 (Weg), Gemarkung Herber-
tingen

Im Osten
durch die Mieterkinger Straße (Parzelle 1346) bzw. den Weg
Flst. 1346/4, Gemarkung Herber-
tingen

Im Süden
durch den Feldweg 1346/3, und Südöstlich durch das Flur-
stück 1346/2 Gemarkung Herber-
tingen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:
Flurstücke, Teil 326/2, Teil 326/3, 335, 332, 331
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt südwestlich des Ortes Herber-
tingen und grenzt sowohl im Osten als auch im Norden an eine beste-
hende innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird
geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte
Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung.
Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue
Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an
und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechts-
verhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und
damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung.
Der Planungsbereich wurde bereits zum Großteil durch die
Gemeinde erworben bzw. ist im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planun-
gen und Vorhaben:

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwal-
tungsgemeinschaft vom 31.12.2010 ist die Fläche des Plan-
gebietes noch als landwirtschaftliche Fläche „Grünland“ ent-
halten. Die Fläche soll schnellst möglichst als Wohnfläche im
Flächennutzungsplan berichtigt werden.
6. Notwendigkeit der Beb.-
Plan-Aufstellung

Die Gesamtgemeinde Herber-
tingen hat derzeit nur noch ein-
zelne Bauplätze zu vergeben. Die vorhandene Nachfrage
nach Einzelbauplätzen zeigt dabei einen weitaus höheren

- Bedarf an Einzelbauplätzen und Wohnraum. Der Wohnungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Ortsstraße „Mieterkinger Straße“ sowie eine innerörtliche Erschließung mit einer Einbahnstraße mit Wendemöglichkeit vor.
8. Eigentumsverhältnisse: Der Planungsbereich ist bereits zum Großteil durch die Gemeinde erworben bzw. ist im Gemeindeeigentum
9. Erschließung: Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch Einbahnstraße mit Wendemöglichkeit. Verknüpft wird das Gebiet direkt an die Ortsstraße „Mieterkinger Straße“ und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen: Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem hergestellt.
Eine ausreichende Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist nicht möglich.

Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.

Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 9.585 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.834 m²).
16. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung: Umweltbericht und Grünordnungsplan
Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgt. Eine Prüfung in Bezug auf Artenschutz erfolgt durch das Büro 365° und ist als Bestandteil beigefügt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 11,7 ha.
Die Bruttowohnraumdicke beträgt: 61 E/ha

19. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich überwiegend im Besitz der Gemeinde.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind noch nicht im Haushaltsplan der Gemeinde hinterlegt.

Anerkannt:
Herbertingen, 03.11.2022

Aufgestellt:
Herbertingen, 02.11.2022



.....
Bürgermeister Hoppe