

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „KITTERSBURGER WEIDE“

in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Kittersburg

I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die in Kittersburg überplanten Flächen für Eigenheime im Sinne der Eigenentwicklung sind bebaut, bzw. befinden sich in Privatbesitz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann der vorhandenen Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Eigenheimen nicht nachgekommen werden.

Um den vorhandenen Bedarf decken zu können und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll für den Bereich „Kittersburger Weide“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Fläche befindet sich im Norden des Siedlungskörpers von Kittersburg.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2004 durch den Gemeinderat gefasst und am 17.07.2004 öffentlich bekannt gemacht. Für das Bebauungsplanverfahren ist das alte Baugesetzbuch anzuwenden, d.h., es ist kein Umweltbericht erforderlich. Die Art und Größe des Gebietes erfordert auch keine UVP. Eine Voruntersuchung ist ebenfalls nicht notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich zusammen aus einem Allgemeinen Wohngebiet und eine im Norden anschließende Streuobstwiese.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

II. Planinhalt

Für den vorhandenen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit diesem Gebiet entsprechende Wohnbaufläche geschaffen. Mit dem Bebauungsplan „Kittersburger Weide“ werden folgende Planungsziele verfolgt :

- Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes für freistehende Ein- und Zweifamilienwohngebäude.
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude auf max. 2 WE.
- Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie an das Landschaftsbild durch Vorgaben zur baulichen Gestaltung, insbesondere nach ökologischen Gesichtspunkten.

- Abrundung und Begrünung des Ortsrandes.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Möglichkeit zur Nutzung von regenerativen Energien durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper.

Die vorgenannten Planungsziele sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Zur Erreichung der stadtplanerischen Ziele sind eine maximale First- und eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Eine Mindest- und eine maximale Dachneigung vervollständigen die Festschreibung für das Maß der baulichen Nutzung.

Die Bauweise als freistehende Einzelgebäude ist in Anlehnung an die vorhandene Ortsstruktur und dem in den 80er Jahren realisierten Baugebiet „Feldstraße“ festgesetzt. Auf die Festsetzung von Dachformen sowie Dachaufbauten wurde verzichtet, da auch hier die angrenzende Ortslage keine einheitliche Struktur aufweist.

Die Einfügung des neuen Wohngebietes in die umgebende Bebauungsstruktur wird durch die vorgenannten Festsetzungen sichergestellt. Um den Übergang zur freien Landschaft in städtebaulich angemessener Art zu regeln, ist am nördlichen Abschluss des Plangebietes eine 10 m breite Streuobstwiese festgesetzt, die mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen ist.

III. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über vorhandene Erschließungsansätze von der Feldstraße bzw. vom Verbindungsweg Kittersburg/Marlen aus. Die innere Gebietserschließung erfolgt über eine 4,5 m breite verkehrsberuhigte Straße, die etwa in der Mitte des Gebietes in einen kleinen Platz mündet, auf dem einige Stellplätze angelegt werden können, der aber auch zur Kommunikation dienen soll.

Innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums sind an mehreren Stellen Baumpflanzungen vorgesehen, um den Charakter der geplanten Wohnstraße, die auch als Kommunikationsfläche dienen soll, zu stärken.

Am südöstlichen Rand des Planbereiches sind neben einer vorhandenen Umformstation ca. 3 öffentliche Stellplätze vorgesehen, die den Besuchern des Gebietes sowie auch den Besuchern des Gebietes Feldstraße dienen sollen.

IV. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes erfolgt über den Anschluss an vorhandene Leitungstrassen in der Feldstraße bzw. im Orts Verbindungsweg Kittersburg / Marlen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Kanal bis zum östlichen Rand des Plangebietes geleitet, hier mündet es in eine Mulde die wiederum ihren Überlauf in einen weiter östlich gelegenen Vorflutgraben hat (s. hierzu Anlage 1).

Das Schmutzwasser wird an vorhandene Kanäle angeschlossen und der Zentralkläranlage zugeleitet.

Um eine starke Versiegelung des Bodens zu vermeiden, und sofern gewollt, die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sollen die Wegezufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

V. Grünflächen und Gestaltung der Freiräume

Innerhalb des Plangebietes ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die eine Durchgrünung des Gebietes ermöglicht. Zur Abrundung des Siedlungskörpers und im Übergang zur freien Landschaft ist im Norden und Nordwesten eine 10 m breite Streuobstwiese, die mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen ist, festgesetzt. Auf der Westseite des Gebietes ist die Fortsetzung bis zur Brandeckstraße mit 6 m Breite nachrichtlich dargestellt. Neben den festgesetzten Grünflächen sind Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraums vorgesehen. Über die Bepflanzung soll eine Beruhigung des Fahrverkehrs erreicht werden.

VI. Höhenlage des Gebiets

Das vorhandene Gelände liegt ca. 0,3 bis 0,4 m tiefer als die westlich und südöstlich angrenzenden Erschließungsstraßen. Aus gestalterischen Gründen sind deshalb die Grundstücke straßenseitig zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baukörper auf Straßenniveau aufzuschütten.

VII. Grundwasserschutz

Im Bebauungsplan sind die höchstbekanntesten Grundwasserstände sowie der mittlere Grundwasserstand angegeben. Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, sollte die Unterkante des Kellerfußbodens maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen. Außerdem sind alle bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

Eine flächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist aufgrund des sehr hochanstehenden Grundwasserstandes unter 1m unterflur nicht möglich.

VIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Bauleitplanung (§ 1a BauGB)

VIII.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das gesamte Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung wird als „mittel“ eingestuft. Der Flurabstand des Grundwassers liegt überwiegend unter 1 m. In der landschaftsplanerischen Bewertung, in der alle potentiellen Bauflächen im Umfeld des Siedlungskörpers untersucht und beurteilt worden sind, werden für den Bereich „Kittersburger Weide“ folgende Aussagen gemacht :

Eine Bebauung in diesem Bereich ist möglich.

VIII.2 Ermittlung der Eingriffsintensität

Durch die geplante Bebauung des Gebietes „Kittersburger Weide“ entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt. Dadurch ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen :

- verstärkte Bodenversiegelung, dadurch bedingt Verringerung der Versickerungsfläche für Niederschlagswasser
- Beeinträchtigung des Grundwassers
- Verstärkung der Abwasserbelastung

Die Bebauung und Erschließung des Plangebietes bringt den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit sich. Grünordnerische Maßnahmen können die ökologische Situation verbessern.

VIII.3 Vermeidung, Minimierung von Eingriffen

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung große Bedeutung zu. Aus der Bodenschutzklausel des § 1 (5) BauGB leitet sich die Verpflichtung ab, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu minimieren und die Inanspruchnahme schonend zu gestalten.

Der Funktionsverlust der Böden durch Überbauung ist funktional nicht zu kompensieren. Der überbaubaren Fläche kann lediglich ein Teil ihrer Funktion als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf z.B. durch Maßnahme der Regenwasserversickerung zurückgegeben werden.

Zur Minimierung des Eingriffs sind daher Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie zur höhenmäßigen Festsetzung der Unterkante Kellerfußboden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl wird der Versiegelungsgrad gering gehalten.

VIII.4 Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Anlegen einer Streuobstwiese zur Ortsrandeingrünung sowie dem Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken, werden neue Grundstrukturen geschaffen. Ebenfalls werden Baumpflanzungen im Straßenbereich festgesetzt. Diese Maßnahmen sind eine ökologische Aufwertung des neuen Ortsrandes und als Ausgleichsmaßnahmen anzusehen.

IX. Größe des Plangebietes und Realisierung

Gesamtgeltungsbereich :	1,01 ha
Wohnbaufläche :	0,75 ha
Streuobstwiese :	0,11 ha
Verkehrsfläche :	0,08 ha

Der überwiegende Teil der Einzelbauplätze sind zwischen 500 m² und 650 m² groß. Auf der Westseite des Verbindungsweges Kittersburg / Marlen entsteht ein Grundstück aufgrund von vorhandenen Zuteilungsansprüchen in der Größe von ca. 1.400 m². Das Wohngebiet ist so konzipiert, dass es in Abschnitten erschlossen werden kann.