

GEMEINDE KUPFERZELL
ORTSTEIL WESTERNACH

BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICHER ORTSRAND,
1.ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Übersichtsplan



1.1 Vorbemerkungen

1986 wurde der Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand" für eine Erweiterung des Ortsteils Westernach nach Süden aufgestellt und umfasst die Bebauung der Seestraße sowie Im Seefeld. Er schrieb Wohnbebauung vor, die überwiegend durch die Errichtung von Einfamilienhäusern realisiert wurde. Den südöstlichen Abschluss bildete ein Sondergebiet, das für Nutzungen des Gemeinbedarfs wie Kindergarten und Schule vorgesehen war.

Im Laufe der Jahre wurden alle Grundstücke bebaut, eine Erweiterung nach Westen schloss sich an. In jüngster Zeit wurde mit dem Bebauungsplan „Beckenäcker“ auch eine Erweiterung nach Osten in die Wege geleitet. Das Gebäude der ehemaligen Schule wurde später durch den Kindergarten und die örtliche Freiwillige Feuerwehr **und als Dorfgemeinschaftshaus** genutzt und bedarfsgerecht erweitert.

Nun ist eine weitere Erweiterung der Flächen für den Kindergarten erforderlich, sodass sich nördlich vom bisherigen Kindergartenbau ein Erweiterungsbau anschließen soll. Dieser wird als Verlängerung des **geplanten** B-Planes „Beckenäcker“ auch Flächen des östlich angrenzenden Ackers in Anspruch nehmen und damit über den bisherigen Geltungsbereich des B-Planes „Südlicher Ortsrand“ hinausgehen.

Darüber hinaus soll eine Entwicklung weiterer bestehender oder zusätzlicher kommunaler Einrichtungen bei Bedarf an diesem Standort realisiert werden können.

Am 27.07.2021 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand, 1.Änderung“ gefasst.

Der vorgelegte Entwurf des Büros Lebensraumkonzepte wurde am 16.11.2021 vom Gemeinderat beraten und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

Diese wurde vom 04.03.2022 bis zum 04.04.2022 durchgeführt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet der 1.Änderung umfasst das Flurstück 55 und Teile der Flurstücke 52 und 54. Es wird im Westen von der Seestraße und im Süden durch ihre Verlängerung (Flurstück 53) zur Kreisstraße K2364 nach Beltersrot begrenzt und erschlossen. Westlich grenzt das Plangebiet an die Seestraße und nördlich an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Westernach. Außerdem schließt sich nördlich **das geplante** Bebauungsplangebiet „Beckenäcker“ für weitere Wohnbebauung an.

Im Bereich des Baugebiets ist das Gelände gering geneigt. Es steigt vom niedrigsten Punkt an der Nordostecke mit einer Höhenlage von ca. 355,0 m über Normal-Null (NN) bis auf das Straßenniveau im Süden von ca. 357,5 m über NN an.

Bisher war das Flurstück 55 bereits mit einem von Kindergarten und Feuerwehr gemeinsam genutzten Gebäude bebaut. Das angrenzende Flurstück 54 ist ein Wegegrundstück, das Flurstück 52 östlich davon war

bisher komplett Ackerland ohne Gehölze. Der Schotterweg Flst. 54 führte vom Ackerrand östlich der Grundstücke an der Seestraße bis zur Straße Flst.53. Er war östlich des Feuerwehrgebäudes zu einer Parkierungsfläche aufgeweitet. Sowohl am nördlichen Rand des Flurstücks 55 als auch südlich des Gebäudes gibt es einige größere Bäume.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 55 bereits als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf (SO) gemäß § 1 Abs.2 Nr. 12 BauNVO dargestellt. Die Teilfläche des Flurstücks 52 ist bisher als Außenbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst.

1.4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat mit der differenzierten Umsetzung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplan-Vorentwurfes folgendes Ziel:

- Ermöglichung der bedarfsgerechten Erweiterung des Kindergartens
- Festsetzungen für die mögliche Erweiterung der bestehenden oder ergänzenden Gemeinbedarfsflächen im Sondergebiet (Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, u.ä.)

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Bodenordnung und die Erschließung.

1.5 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Einfügen der geplanten Bauvorhaben in die Umgebung und in die Landschaft; insbesondere unter Berücksichtigung der in der direkten Umgebung bestehenden Wohnnutzung,
- Ermöglichung der bedarfsgerechten Nutzung der Gemeinbedarfsflächen, insbesondere Erweiterung des Kindergartens

Entsprechend diesen Vorgaben wird als Art der baulichen Nutzung für die Baugebietsflächen die Einstufung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO vorgenommen.

Außer der bereits bestehenden Nutzung durch den Kindergarten und die Freiwillige Feuerwehr sind an diesem Standort auch eine Nutzung als Gemeindehaus und Einrichtungen der öffentlichen Versorgung vorgesehen.

Darüber hinaus sind lediglich Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, insbesondere im Rahmen der Nutzung durch den

Kindergarten oder für die öffentliche Versorgung. Diese sonstigen Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert sein und maximal 25 m³ umbauten Raum umfassen.

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grund- und Geschossflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei Z = II 0,8.

Mit der Festlegung wird erreicht, dass auf dem Grundstück die Bauten des Gemeinbedarfs in erforderlichem Umfang realisiert werden können, ohne dass übergroße Baumassen entstehen.

Um den erforderlichen Baukörper des erweiterten Kindergartens realisieren zu können, ist für das gesamte Plangebiet eine abweichende Bauweise vorgeschrieben mit der Einschränkung, dass Gebäude nicht länger als 105 m sein dürfen.

Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ist im Randbereich entlang der umgebenden Straßen sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Mit der Beschränkung solcher Stellplätze auf einen Abstand von max. 10 m ab Straßenbegrenzungslinie sollen überlange (befestigte) Zufahrten vermieden werden.

Für die erforderliche Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets dienen die Festsetzungen unter Ziffer 1. 10 (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen).

Diese Festsetzungen ergeben sich aus stadtgestalterischen Gründen. Dafür ist auf jedem Grundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Alternativ können auch bestehende Bäume erhalten werden, die den Festsetzungen unter Ziffer 1. 10 entsprechen.

Es ist darauf zu achten, dass das erforderliche Sichtfeld an der Einmündung der Straße A in die Seestraße erhalten bleibt.

Als öffentliche Grünfläche ist entlang der Seestraße ein schmaler Streifen zwischen Fahrbahn und Fußweg festgelegt. Dieser besteht schon und ist entsprechend zu erhalten.

Als private Grünfläche ist ein ca. 8 m breiter Streifen am Nord- und Ostrand vorgesehen, der mit Bäumen, Hecken und Blumenwiese bepflanzt werden soll, um das Gelände gegenüber Straße und landwirtschaftlicher Fläche als Pufferzone zu fungieren, abzugrenzen und abzuschirmen. Die Bepflanzung soll außerdem zur Erhaltung des Artenreichtums an diesem Standort beitragen.

Als Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz von Natur) wird festgesetzt, dass möglichst wenige Erdtransporte erforderlich werden. Insbesondere ist der wertvolle humose Oberboden wiederzuverwerten und damit vor Vergeudung geschützt.

Stellplätze und andere zu befestigende Flächen des Baugrundstücks außer Fahrgassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

Zum Schutz von Insekten und Vögeln ist eine sparsame Außenbeleuchtung mit langwelligem Lichtspektrum festgesetzt. Auch die Ausrichtung von oben nach unten soll die Lockwirkung auf ein Minimum beschränken.

Für den Kleintierschutz sollen Gullydeckel u.ä. durchfallsicher ausgeführt werden, die Zäune hingegen ein Durchschlüpfen ermöglichen.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen.

1.6 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,40 ha. Davon entfallen auf die Baufläche für den Gemeinbedarf einschließlich der erforderlichen Parkplätze ca. 1,37 ha (97,6%), auf den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg ca.0,02 ha (1,6 %) und öffentliche Grünfläche ca.0,01 ha (0,8%).

1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Neuordnung des Grundstücks erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Im Bereich des Bebauungsplanes bestehen bereits Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Medien sowie ein Abwassersystem. Auf diese Leitungen ist insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen besonders Rücksicht zu nehmen. Neue Gebäude werden an diese Leitungssysteme angeschlossen. Deren Kapazität ist im Rahmen von konkreten Bauvorhaben nachzuweisen.

1.8 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Der durch die Überbauung und Nutzung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann wegen der Dringlichkeit zur Erweiterung des Kindergartens nicht vermieden werden.

Die Planung ist aber so angelegt, dass der Eingriff auf das unumgängliche Maß beschränkt bleibt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Aufstellung:

Gemeinde Kupferzell

Kupferzell, den 27.07.2021

Christoph Spieles
Bürgermeister

Bearbeitung:



Lebensraumkonzepte



Landschaftsplanung



Infrastrukturplanung



Stadt- und Bauleitplanung

Schwäbisch Hall, den 24.10.2022

Lorenz Kraft

2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Konkretisierung des planungsrechtlich festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung im Sinne von § 11 LBO sind die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über:

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachdeckung,
- Werbeanlagen,
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Einfriedungen, Stützmauern,
- Antennen, Niederspannungsleitungen,
- Stellplatzverpflichtung, erforderlich.

Diese Festsetzungen dienen dazu, in angemessener Weise im Sinne von § 11 Abs. 2 LBO zu erreichen, dass bauliche Anlagen nicht verunstaltet wirken. Darüber hinaus soll erreicht werden, dass mit der Beachtung der Festsetzungen bei der Errichtung von Gebäuden und bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild positiv entwickelt werden kann.

Die Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung und zur Dachgestaltung (**Ziffer 1**) richten sich nach den bisherigen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "Südlicher Ortsrand". **Zur leichteren Realisierbarkeit der Verpflichtung zur Solarnutzung sind zukünftig auch Pultdächer zugelassen.** Dachaufbauten und Quergiebel werden im festgesetzten Umfang zugelassen und aus gestalterischen Gründen entsprechend beschränkt.

Entscheidend für die harmonische Einordnung der neuen Bebauung in das Ortsbild ist ein homogenes Erscheinungsbild, das sich an der Umgebung orientiert.

Dies gilt für den unter **Ziffer 2** der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Ausschluss von stark reflektierenden Materialien ebenso wie bei den Vorgaben zur Dachdeckung. Die für die Bedachung vorgeschriebenen rotbraunen oder anthraziten Farbtöne orientieren sich ebenfalls am Bestand der umliegenden Bebauung.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule müssen sich an die Neigung des Hauptdachs anpassen und dadurch optisch unterordnen.

Aufgrund der besonderen Bauform des neuen Kindergartens mit Flachdachabschnitten und teilweise geringen Dachneigungen sind über Ziegeldächer hinaus metallische Bedachungen sowie Flachdächer mit extensiver Begrünung zugelassen.

Die Geschossigkeit wird als Höchstgrenze für zwei Vollgeschosse ausgewiesen (**Ziffer 3**). Die Höhenanordnung richtet sich nach den Bestandsbauten.

Das Gelände ist weitgehend eben. Sollte dennoch die Überbrückung von Höhenunterschieden erforderlich werden, so dient die Forderung nach der Ausführung als Natursteintrockenmauern, Betonfertigteilmauern oder als Böschung (**Ziffer 4**) dazu, die ortsübliche Art der Geländemodellierung aufzunehmen.

Um eine Entwässerung der Garagenzufahrten in die öffentliche Verkehrsfläche unabhängig von der topographischen Lage auszuschließen, **und eine Versickerung auch auf den Hofflächen zu ermöglichen** ist ihre Versiegelung nicht zulässig. (**Ziffer 5**)

Die Festsetzungen zur Herstellung von Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung der unbebauten Grundstücksteile (**Ziffer 6**) sind zur Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erforderlich. Das Pflanzgebot mit hochstämmigen Bäumen **in Abhängigkeit von der stark unterschiedlichen Größe der Grundstücke**, Busch- und Gehölzgruppen soll die Durchgrünung des Baugebietes fördern. **Damit soll es sich** in die ebenfalls durchgrüneten benachbarten Wohngebiete eingliedern **und gleichzeitig zur offenen Ackerfläche abgrenzen**. Sollten bestehende Bäume dieser Qualität erhalten werden können, so ist auch dies zulässig.

Die Bepflanzung der privaten Grünfläche mit extensiven Blumenwiesen soll darüber hinaus die Artenvielfalt fördern bzw. erhalten.

Um das Ortsbild der neuen Wohnsiedlung nicht zu stören, sind Abfallbehälter einzuhausen, sofern sie im Freien stehen (**Ziffer 7**).

Mit den Festsetzungen unter **Ziffer 8** sind über vegetative Einfriedungen hinaus nur wie bisher optisch durchlässige Drahtgitterzäune zulässig. Insbesondere ist die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen wie Mauerflächen nicht gestattet. Damit wird der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

Die sichtbare Verlegung von Versorgungsleitungen, Freileitungen und Außenantennen ist ebenso ausgeschlossen wie auffällige oder über den Dachfirst hinausragende technische Aufbauten, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen (**Ziffern 9-11**).

Um im Sinne des §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz die natürliche Wasserbilanz so weit wie möglich zu erhalten, soll das anfallende Niederschlagswasser durch Flachdachbegrünung, das Sammeln in Zisternen mit gedrosseltem Ablauf mit dem Ziel der Gartenbewässerung und die Ableitung über offene Rasenmulden möglichst am Ort bleiben (Ziffer 14).

Da die Bodenbeschaffenheit u.U. eine vollständige Versickerung bzw. Verdunstung nicht ermöglicht, müssen auch die Rasenmulden einen genehmigungspflichtigen Notüberlauf ins Abwassersystem erhalten.

Aufstellung:

Gemeinde Kupferzell

Kupferzell, den 27.07.2021

Christoph Spieles
Bürgermeister

Bearbeitung:



Lebensraumkonzepte



Landschaftsplanung



Infrastrukturplanung



Stadt- und Bauleitplanung

Schwäbisch Hall, den 24.10.2022

Lorenz Kraft