



Stadt Rosenfeld
Stadtteil Heiligenzimmern
Landkreis Zollernalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

"Hagenwiese – Weiher, 1.Änderung"
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Anlass der Planaufstellung
3. Planinhalte
4. Umweltbericht
5. Rechtliche Grundlagen
6. Geltendes Planungsrecht
7. Kosten
8. Hinweise

Begründung

zum Bebauungsplan "Hagenwiese – Weiher, 1.Änderung"

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

1. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1.Änderung befindet sich nördlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hagenwiese - Weiher“ (s. Anlage 1). Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortsmitte von Heiligenzimmern.



Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück Nr.1625 und hat eine Fläche von ca. 1.278 m² und wird in der Planzeichnung (Anlage 1) mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da nur Festsetzungen betroffen sind, die nur ein einzelnes Grundstück berührt.

Laut Urteil des Oberverwaltungsgerichts gilt dies auch wie in diesem vorliegenden Fall, für die Einbeziehung einzelner Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Dies begründet, dass die vorliegende Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

2. Anlass der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung schafft die Stadt Rosenfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Bebauung eines Einfamilienhauses angrenzend an den bereits bestehenden Bebauungsplan "Hagenwiese - Weiher"

Die Erschließung des neu geschaffenen Bauplatzes erfolgt über die bereits ausgebaute Straße „Kausbühl“.

3. Planinhalte

Alle planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am Maß der im Bebauungsplan bestehenden Festsetzungen.

- Das Plangebiet wird, wie das angrenzende Gebiet als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen.
- Ein Baufenster, für die Bebauung eines Einzelhauses wird festgesetzt (siehe Anlage 1).

Festsetzungen des angrenzenden
Gebiets des rechtskräftigen BBP:

WR = reines Wohngebiet, gem. §3 BauNVO

I+IU = ein Vollgeschoss + talseits ausgebautes
Untergeschoss.

0,4 = Grundflächenzahl

0,8 = Geschossflächenzahl

o = offene Bauweise

20 - 24° = Dachneigung

Dachform = Satteldach, reine Pultdachformen
sind nicht zulässig.



Eine eventuell notwendige Übernahme eines Überfahrtsrechts wird im Zuge des Verfahrens noch geprüft und gegebenenfalls eingearbeitet.

Obwohl auf ein Umweltbericht verzichtet werden kann (vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB), müssen die Belange der Umwelt mit abgewogen werden.

Diesbezüglich wurde im Zuge des Verfahrens eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) erstellt, welche Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sind der Anlage 3 zu entnehmen.

- Bestehende Feldhecke
Gemäß Anlage 3 ist im Bebauungsplan die Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingetragen. Es handelt sich um eine zu erhaltende bestehende Feldhecke.

Des Weiteren wird festgesetzt:

- Zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist und alle befestigten Flächen auf dem Grundstück in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind.
- Grundsätzlich hat die Versickerung von Dachflächenwasser breitflächig über die belebte Bodenschicht zu erfolgen, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hagenwiese -Weiher" bleiben bestehen.

4. Umweltbericht

Da die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs.3 BauGB nicht durchgeführt werden muss, entfällt auch die Anwendung folgender Vorschriften:

- Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB,
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) gem. § 4 c BauGB.

Dennoch müssen durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes „Hagenwiese-Weiher“ alle gewichtigen Umweltbelange im Abwägungsvorgang berücksichtigt werden.

Dies gilt in besonderem Maß für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung. Diese ist als Anlage 3 beigefügt und ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

5. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011.

6. Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet "Hagenwiese - Weiher" im Stadtteil Heiligenzimmern liegt seit dem 16.03.1984 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der die städtebauliche Entwicklung dort planerisch erfasst.

7. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes " Hagenwiese – Weiher, 1.Änderung" entstehen der Stadt Rosenfeld keine Kosten.

8. Hinweise

Wasser- und Bodenschutzrecht:

Die Fläche der geplanten Bebauung (Flurstück Nr. 1625) liegt in einem Hanggebiet. Daher ist bei Starkregenereignissen mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen bei der geplanten Bebauung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Aufstellungsbeschluss:
Rosenfeld, den 17.11.2011

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

(Thomas Miller)
Bürgermeister

Anerkannt:
Rosenfeld, den 15.02.2012

A handwritten signature in blue ink, identical to the one above.

(Thomas Miller)
Bürgermeister