Gemeinde Ratshausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Allmend“
Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1 Verfahrensvermerke 2
2 Rechtsgrundlagen 3
3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO 3
4 Füllschema der Nutzungsschablone 6
5 Hinweise 7
6 Pflanzlisten 8
7 Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW 9
8 Begründung Teil A allgemein 11
Begründung Teil B Umweltbericht mit Plananhang ..... Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ..... Anhang
FFH-Vorprüfung ..... Anhang
Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung ..... Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 18. Januar 2018

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 22.06.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 18.07.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 18.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 27.07.2017	bis 07.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 27.07.2017	bis 07.09.2017
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 14.12.2017
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 14.12.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Gemeinde Ratshausen, den

Heiko Lebherz
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs.2 BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ratshausen übereinstimmen.

Gemeinde Ratshausen, den

Heiko Lebherz
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen für Zwecke des Bauhofs sowie für die örtlichen Vereine wie Feuerwehr, Deutsches Rotes Kreuz und andere.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss § 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m.

Sie bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens (OK-EGFFB) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Technische Bauten, wie Salzlager- oder Übungsturm mit einem maximalen Durchmesser von 4 m dürfen eine Höhe von 18 m nicht überschreiten.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Eine Verschiebung des Einmündungsbereichs entlang der bestehenden Erschließungsstraße ist zulässig.

6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt

7. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zugelassen.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

8. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist über eine Retentionsfläche der Vorflut zuzuleiten.

10. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Weitgehender Erhalt von Vegetationsstrukturen und Gestaltung eines Aufenthaltraums für Besucher

Der Bereich des Pflanzgebots 1 ist als Grünfläche zu gestalten, die dem Aufenthalt von Besuchern dient. Zu diesem Zweck kann innerhalb der Fläche ein schmaler Schotterweg angelegt sowie vereinzelte Sitzgelegenheiten (z.B. Sitzbänke) aufgestellt werden. Die auf der Pflanzgebotsfläche vorhandenen Vegetationsstrukturen sind jedoch in ihrem derzeitigen Bestand weitgehend zu erhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Eingrünung Kontaktbereich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 70 % der Länge zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Randliche Eingrünung des Plangebietes

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge der Pflanzfläche heimische Gehölze der Pflanzliste 1 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Die Flächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

Pflanzbindung 1 (PBG 1)
Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan als Pflanzbindung 1 ausgewiesenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

12. Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht mit angefügter saP beschrieben sind.

Fledermäuse

V 1: Gebäudeabriss im Winterhalbjahr, wenn keine Tiere in möglicherweise genutzten Sommerquartieren anwesend sind.

Vögel

V 2: Die Gehölzentnahme und Entfernung geeigneter sonstiger Strukturen (Baufeldfreimachung) wird außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.
Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, welche durch Holozäne Abschwemmmassen überlagert werden.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffelige Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Gemeinde Ratshausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Allmend“

7 Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 18. Januar 2018

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 bis 25 Grad zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 4° sind zu begrünen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Neu angelegte Stellplätze auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

5. Grundwasserschutz

Das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ist nur zulässig, sofern dies den Grundlagen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), dem anerkannten Stand der Technik und den jeweils geltenden technischen und rechtlichen Anforderungen entspricht.

6. Abwässer

Die Abwässer sind der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.

Gemeinde Ratshausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Allmend“

8 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 18. Januar 2018

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Zweck und Ziele der Planung 13
1.1 Planungszweck 13
1.2 Ausgangssituation 13
1.3 Veranlassung 14
1.4 Planungsziel 14
2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets 15
3 Erschließung 16
3.1 Verkehrliche Erschließung 16
3.2 Energieversorgung 16
3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 16
4 Übergeordnete Planungen 17
4.1 Regionalplan Neckar Alb 2013 17
4.2 Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal 17
5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 18
6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 19
7 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung 20
8 Flächenbilanz 20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Feuerwehrübungsanlage für Heißausbildung 13
Abbildung 2: Bauhofgebäude Ratshausen und Feuerwehrübungsanlage im Hintergrund . 14
Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot) 15
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 16
Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Geltungsbereich des geplanten B-Plans in schwarz-weißer Balkenlinie) 17

1. Zweck und Ziele der Planung

1.1 Planungszweck

Die Gemeinde Ratshausen beabsichtigt im Gewann Allmend, im Bereich der bestehenden Gebäude des Bauhofs sowie der Freiwilligen Feuerwehr Ratshausen, die bestehende Bebauung für denselben Nutzungszweck zu verdichten. Zur baurechtlichen Sicherung und Steuerung dieser Verdichtung stellt sie einen Bebauungsplan für den Gemeinbedarf auf.

1.2 Ausgangssituation

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ratshausen betreibt seit vielen Jahren eine Feuerwehrübungsanlage für Heißausbildung. Diese Anlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz Ratshausen mit angeschlossenem Vereinsheim, Mehrzweckhalle und Tennishalle. Der Übungsanlage angeschlossen sind ein kleines Vereinsheim sowie Schuppen für die Unterbringung von Bedarfsmaterialien wie Brennstoffen etc.
Die Übungsanlage ist die einzige ihrer Art im Zollernalbkreis sowie des näheren Umfeldes des Landkreises. Die Besonderheit der Anlage besteht in der Möglichkeit der Feststoffbefeuerung. Dadurch können im Vergleich zu gasbefeuerten Anlagen, Übungen unter realistischeren Bedingungen, d.h. bei höheren Temperaturen und unter erhöhter Wasserdampffreisetzung durchgeführt werden. Die Brandlast ist größer und die Bedingungen können praxisnäher gestaltet werden als in mobilen, nur gasbefeuerten Übungsanlagen. Die Übungsanlage ist damit von regionaler Bedeutung. Gleichzeitig sind die bestehenden Schulungsräume beengt und der besonderen Anforderungen häufig nicht angemessen. Ebenso bedarf es größerer Lagerungsmöglichkeiten für Ausrüstung und Materialien.
Unmittelbar anschließend an diese Gebäude befindet sich ein Schuppen, der der Gemeinde Ratshausen für die Unterbringung von Fahrzeugen und Materialien des Bauhofs dient.



Abbildung 1: Feuerwehrübungsanlage für Heißausbildung



Abbildung 2: Bauhofgebäude Ratshausen und Feuerwehrübungsanlage im Hintergrund

1.3 Veranlassung

Bislang hat die Gemeinde einen Großteil der Fahrzeuge und Materialien des Bauhofs im so genannten Maute-Areal untergebracht. Das Maute-Areal soll nunmehr einer spezifisch innerörtlichen Nutzung zugeführt werden. Es soll dort ein Gewerbebetrieb untergebracht und Wohnungen errichtet werden. Damit dieses Konzept zur Stärkung des innerörtlichen Kernes umfänglich umgesetzt werden kann, müssen die öffentlichen Einrichtungen sowie die Vereinsunterkünfte verlagert werden.
Innerhalb der Ortslage bestehen keine freien Flächen auf denen die geplanten Einrichtungen untergebracht werden könnten.

1.4 Planungsziel

Im Bereich der bestehenden Gebäude für Feuerwehr sowie Bauhof und deren unmittelbaren Umfeldes soll die Möglichkeit geschaffen werden, folgende Einrichtungen des Gemeinbedarfs zu errichten und zu betreiben:

<u>Feuerwehrübungszentrum:</u>
In Ergänzung zur bestehenden Feuerwehrübungsanlage sollen Gebäude errichtet werden können, in denen die Schulungs-, Sozial-, Sanitär- und Lagereinrichtungen untergebracht werden, die der Freiwilligen Feuerwehr für ihre Zwecke dienen.

<u>Deutsches Rotes Kreuz und Vereine:</u>
Das Vereinsheim der Ortsgruppe Ratshausen des Deutschen Roten Kreuzes soll in unmittelbarer Nähe des Feuerwehrübungszentrums untergebracht werden. Auf diese Weise können Synergien bei Übungen und Schulungen der Feuerwehr und des Roten Kreuzes genutzt werden. So dürfen Übungen der Feuerwehr nur unter Bereitstellung des Roten Kreuzes erfolgen. Das Deutsche Rote Kreuz befindet sich an drei unterschiedlichen Standorten. Aufgrund deutlich erhöhter Einsatzzahlen und einem starken Mitgliederzuwachs soll durch die

Zusammenführung an nur einem Standort, die Einsatzfähigkeit und Schlagkraft erhöht werden.
Ebenso sollen für andere Vereine in diesem Bereich Räumlichkeiten geschaffen werden. Dies ergänzt sich mit den bestehen Vereinseinrichtungen von Tennis- und Fußballverein in der näheren Umgebung.

Bauhof:
Am bestehenden Bauhofgebäude sollen weitere Betriebsräume sowie Lager- und Unterstellmöglichkeiten geschaffen werden.

Mit der Verlagerung von Bauhof, Feuerwehr sowie Rotem Kreuz und Vereinsheimen kann im Bereich des Mauthe-Areals Raum für die Errichtung von Wohnungen für die stark wachsende Ratshausener Bevölkerung sowie von kleinen Gewerbebetrieben geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Ratshausen, südlich des Sportplatzgeländes und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, der im Südosten in die Allmendstraße mündet. Wenige Meter westlich des Plangebiets befindet sich der Gewässerverlauf des Egertbächles. Südwestlich schließen sich Streuobstflächen an den Geltungsbereich an. Das Gelände des Plangebietes fällt leicht Richtung Norden ab und befindet sich auf einer Höhe von ca. 710 m ü NN.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

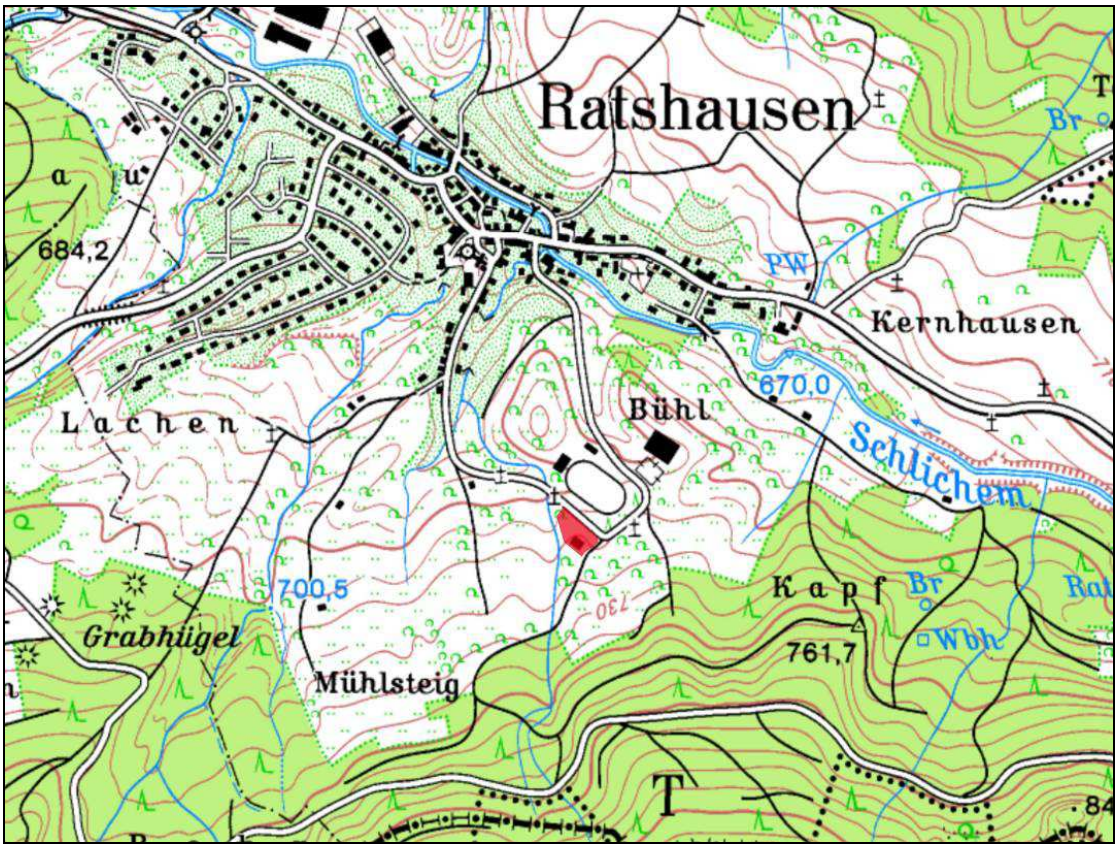


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von etwa 0,4 ha und liegt vollständig innerhalb des Flurstücks 2311.
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch die bestehende Allmendstraße, die unmittelbar nördlich des räumlichen Geltungsbereiches verläuft. Diese ist gut ausgebaut und mit einem beleuchteten Gehweg versehen.

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung EnBW Energie Baden-Württemberg AG.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Frischwasserversorgung kann über eine bestehende Leitung hergestellt werden, zur Versorgung mit Löschwasser ist eine neue Leitung bis zur ca. 200 m entfernten Tennishalle zu verlegen.

Die Ableitung von Schmutzwasser kann über eine bestehende Leitung in einer Druckleitung abgeführt bzw. über eine neu zu verlegende Freispiegelleitung erfolgen.
Das unverschmutzte Oberflächenwasser kann über den benachbarten, südlich verlaufenden Graben dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ und ein Vorbehaltsgebiet für die Bodenerhaltung. Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal

Der seit dem Jahr 2011 wirksame Flächennutzungsplan des GVV Oberes Schlichemtal weist den Bereich des Plangebietes überwiegend als öffentliche Grünfläche aus. Ein schmaler Streifen am südwestlichen Rand des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Plangebiet nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

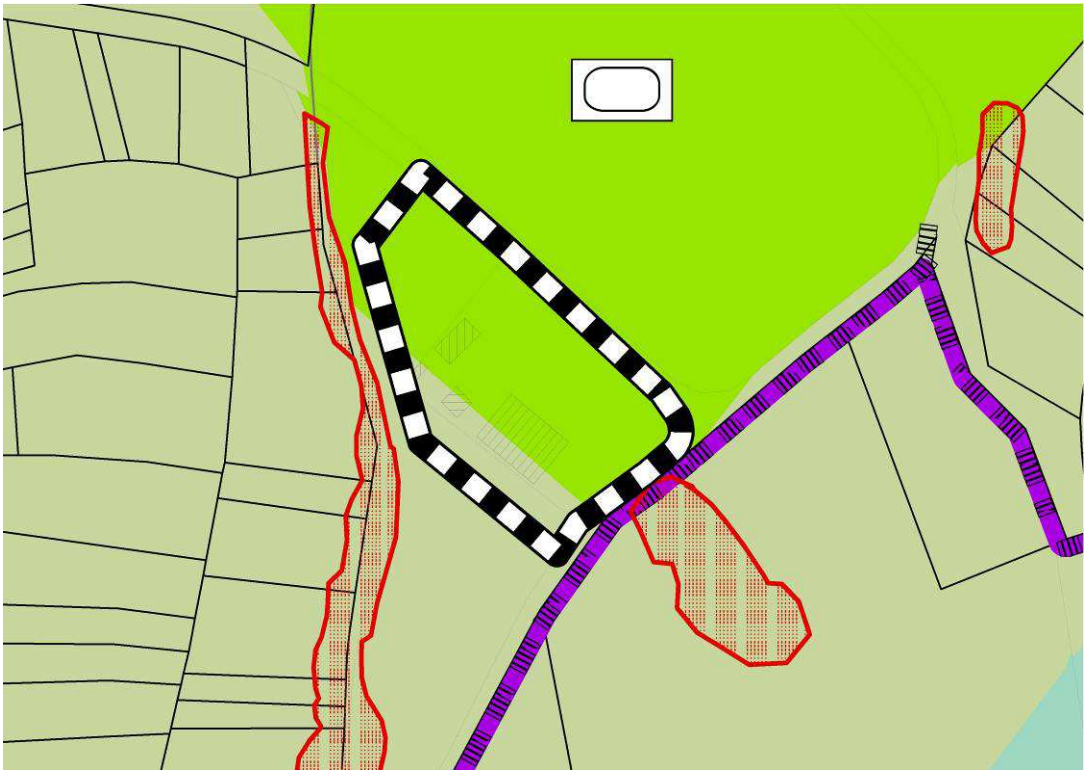


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Geltungsbereich des geplanten B-Plans in schwarz-weißer Balkenlinie)

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen dem Zwecke des Bauhofs, den örtlichen Vereinen wie Feuerwehr, Deutsches Rotes Kreuz und anderen dienen und somit den Gemeinbedarfszweck erfüllen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung, die im naturnahen Umfeld angesiedelt wird.
Die Festsetzung der GRZ mit 0,8 sowie der Geschossflächenzahl mit 1,2 soll einerseits eine zu dichte Bebauung von Solitären verhindern und eine umgebungsverträgliche Höhe der baulichen Anlagen sicherstellen. Andererseits wird dadurch die Möglichkeit eröffnet in Gebäuden verschiedene Räume in ausreichendem Maß zu schaffen und diese an eine entsprechende Nutzung anzupassen.
Aus landschaftsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9 m beschränkt. Ausnahmsweise dürfen technische Bauten, wie Salzlager- oder Übungsturm mit einem maximalen Durchmesser von 4 m die o.g. festgesetzte Höhe überschreiten und eine maximale Höhe von 18 m aufweisen. Auf diese Weise können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß beschränkt und die angestrebten Funktionen des Standortes wahrgenommen werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen der Gemeinde sowie den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche für Gemeinbedarf zugesprochen werden. Daher werden ein großes Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt ausschließlich eine bereits bestehende Verkehrsfläche fest, mit dem Ziel, die bestehende Erschließung des Grundstücks zu sichern. Die innere verkehrliche Strukturierung des Gebiets wurde nicht festgelegt, um die Entwicklung des Gebiets und seine Nutzung nicht einzuschränken.

Die freie Wahl der Firstrichtung wird zugelassen, um sowohl eine maximale Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen als auch die Dachflächen für die Errichtung von Photovoltaik nutzen zu können.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um zu dichtes Heranrücken von baulichen Anlagen an die Gebietsaußengrenze zu unterbinden. Dies ist angemessen, da die Baugrenzen auf ein Maximum ausgelegt worden sind.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Zuleitung des unverschmutzten Oberflächenwassers darf nur über eine Retentionsfläche zur Vorflut erfolgen, um sicherzustellen, dass keine schwallartige Entlastung bei Starkniederschlägen in das Oberflächengewässer erfolgt, sich mitgeführte Trübstoffe absetzen können und, dass im möglichen Havariefall eine Rückhaltemöglichkeit für das verschmutzte Oberflächenwasser besteht.
Die Pflanzgebote dienen zum einen dem Schutz des Landschafts- und des Ortsbildes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Fläche ausgewiesen, die als Grün- bzw. Aufenthaltsfläche für Besucher dienen soll. Auf diese Weise kann dem Gebietscharakter und seiner Nutzung entsprochen werden. Durch Erhalt von Vegetationsstrukturen soll eine mögliche Zerstörung von Lebensräumen der Tiere vermieden werden, ohne dabei einer weiteren Entwicklung der Fläche entgegenzustehen.
Mit der Festsetzung von PFG 2 und PFG 3 sollen ausreichende Abstände von Gebäuden zur Straße gewährleistet werden und eine wirkungsvolle Umgrünung des Gebiets sichergestellt werden. Darüber hinaus dienen diese der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wirken sich positiv auf das Klima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Ratshausen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die jeweilige Nutzung angepasst sind. Zudem werden dadurch den Bauherren größere Freiheiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur gegeben, sodass moderne Baukörper entstehen können, die den Bedürfnissen der Jugendlichen und anderer Nutzer entsprechen.

Für eine möglichst landschaftsverträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien und unbeschichtete metallische Dacheindeckungen untersagt.

Die Verpflichtung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis zu 4° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Landschaftsbildes sowie eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden. Die Vorteile einer Dachbegrünung sind vielfältig und zeigen sich beispielsweise in der Filterung von Luftschadstoffen. Im Plangebiet ist dies wegen der bestehenden und geplanten Nutzungen sinnvoll.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind Stellplätze ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Die Gestaltung der unbefestigten Flächen als Grünflächen soll zur Attraktivität der Umgebung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Da im Planungsgebiet ausschließlich dem Gemeinbedarf dienende Einrichtungen zulässig sind, werden Werbeanlagen aufgrund der Nichterforderlichkeit untersagt.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Aus Umweltschutzgründen ist das Einrichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur zulässig, sofern dies den Grundlagen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), dem anerkannten Stand der Technik und den jeweils geltenden technischen und rechtlichen Anforderungen entspricht.
Im Sinne der allgemeinen Abwasserbeseitigungspflicht sind Abwässer der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.

7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereiches	4.802,9
<u>darin enthalten:</u>	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3.947,7
Grünflächen	ca. 536,7
Retentionsfläche	ca. 255,8
Verkehrsfläche	ca. 62,7

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Gemeinde Ratshausen, den

Heiko Lebherz
Bürgermeister