

Gemeinde Wald (Hohenzollern)

Bebauungsplan "Bahnhof Sentenhardt, 2. Änderung"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 - 8) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Wald, den

.....
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
 - 2.1 Abgrenzung
 - 2.2 Beschreibung
- 3. Örtliche Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe
 - 5.5 Flächen für Entsorgungsanlagen
 - 5.6 Bodenschutz
 - 5.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.8 Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.9 Altlasten
 - 5.10 Schadloze Versickerung
 - 5.11 Abfälle
 - 5.12 Grundwasserschutz
 - 5.13 Immissionsschutz
 - 5.14 Archäologische Fundstellen
 - 5.15 Insektenschonende Straßenbeleuchtung
 - 5.16 Abstand zum Friedhof
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
 - 6.2 Abfallvermeidung
 - 6.3 Versickerung
- 7. Flächenverteilung**
- 8. Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Erschließung
- 9. Immissionen/Emissionen**
- 10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

Begründung zum Bebauungsplan
„Bahnhof Sentenhardt, 2. Änderung“
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

Der Ortsteil Sentenhardt befindet sich ca. 4 km südwestlich des Gemeindezentrums Wald, im Landkreis Sigmaringen. Im Norden von Sentenhardt befindet sich ein Gewerbegebiet auf einem ehemaligen Bahnhofsgelände. Ein dort ansässiger Gewerbebetrieb beabsichtigt, ein Betriebsgebäude mit Wohngebäude zu errichten. Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Veränderung des Geltungsbereichs mit Nutzungsänderung und die Verlegung betroffener Pflanzgebote.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhof Sentenhardt, 2. Änderung“ liegt südlich der Bahnhofstraße und grenzt im Westen an die Leo-Trönkle-Straße, im Osten an die vorhandene Gewerbebebauung und im Süden an die Feldflur.

2.2 Beschreibung

Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 125 m in West-Ost-Richtung und ca. 80 m in Nord-Süd-Richtung. Die Fläche beträgt ca. 1,0 ha und betrifft die folgenden Flurstücke:

11 (teilweise), 296/7, 296/8, 296/10, 296/11, 296/12, 296/13 und 316/4 (teilweise).

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald (1. Änderung) vom 15.11.2017 ist für den Geltungsbereich nur teilweise ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächen für die geplante Erweiterung sind als landwirtschaftliche Flächen vorgesehen.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Grundstücke des Bebauungsplans „Bahnhof Sentenhart, 1. Änderung“.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll ein ortsansässiger Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Zusätzlich entstehen Bauplätze für Wohnungen. Gleichzeitig werden Pflanzgebote verlegt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundsätze nicht berührt, weil durch die Ausweisung von weiteren Wohnbau- und Mischflächen der Wesensgehalt des Bebauungsplans nicht angetastet wird. Damit ist die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zulässig.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bahnhof Sentenhart, 2. Änderung" wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen, weil dies den Nutzungen des Vorgängerbebauungsplans entspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) bestehen klare Maßgaben für die sich ansiedelnden Betriebe.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine ungestörte Entwicklung im Gewerbegebiet zu gewährleisten wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5.4 Zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe

Die EFFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) bezieht sich auf die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt max. 50 cm über derselben. Bezugslinie ist dabei die Mittelachse des jeweils geplanten Gebäudes. Die EFFH dient der Vermeidung von übermäßigen Auffüllungen und Abgrabungen und einer optimalen Anpassung an die angrenzenden Verkehrsflächen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen zur Versorgung des Wohngebietes mit elektrischem Strom.

5.6 Bodenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen.

5.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der Pflanzstreifen mit Bäumen entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs (**pfg1**) dient der Einbindung des Plangebiets in die Umgebung, sowie der ökologischen Aufwertung des Gebiets. Die Bepflanzung mit Bodendeckerrosen entlang der Leo-Tröndle-Straße soll das Plangebiet ästhetisch aufwerten (**pfg6**). Beide Pflanzgebote sind Ersatz für festgesetzte Bepflanzungen früherer Bebauungspläne, die bisher nicht umgesetzt werden konnten.

Die Bepflanzungen erfolgen nach der Baum- und Strauchartenauswahl gemäß Pflanzliste in Anlage 3 zur Begründung.

5.8 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht eine Ausgleichsverpflichtung bei Eingriffen in Natur und Landschaft. Ein Kompensationsbedarf, der durch diese Eingriffe entsteht, wird ermittelt und bei Umsetzung des Vorhabens durch gezielte Maßnahmen ausgeglichen.

5.9 Altlasten

Weil im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Altlastverdachtsfläche vorhanden ist, müssen zum Schutz der Gesundheit der Menschen Angaben gemacht werden, wie mit Verunreinigungen umgegangen werden muss.

5.10 Schadlose Versickerung

Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser werden Angaben zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser auf den Wohngrundstücken gemacht.

Auf die Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen (<https://um.baden-wuerttemberg.de>).

5.11 Abfälle

Der Hinweis, dass anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden müssen, dient der Vermeidung unsachgemäßer Müllablagerungen.

5.12 Grundwasserschutz

Weil sich im Geltungsbereich eine Altlastfläche befindet, sind zusätzliche Angaben zur Versickerung von Regenwasser erforderlich.

5.13 Immissionsschutz

Der verstärkte Einsatz von Wärmepumpen und Klimaanlage erfordert Angaben zu deren regelgerechten Nutzung um Lärmimmissionen zu vermeiden.

5.14 Archäologische Fundstellen

Der Hinweis dient dem Schutz von bedeutsamen Befunden vor der Zerstörung bei Bauarbeiten.

5.15 Insektenschonende Straßenbeleuchtung

Um der dramatischen Abnahme der Insektenzahlen entgegen zu wirken, werden im Straßenbereich insektenschonende Beleuchtungen vorgesehen.

5.16 Abstand zum Friedhof

Zur Wahrung der Ruhe auf dem südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Friedhof des Ortsteils Sentenhardt werden in den Hinweisen Mindestabstände baulicher Nutzungen aufgenommen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Für eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes sind Maßgaben notwendig, welche in den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und -neigung, Trauf- und Firsthöhen, Werbeanlagen und Automaten, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen, Einfriedungen und Außenantennen.

6.2 Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.

6.3 Möglichkeiten für die Versickerung von Oberflächenwässern auf den Baugrundstücken werden beschrieben.

7. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Davon entfallen fast 100 % auf die Mischgebietsfläche (MI). Ein kleiner Bereich von ca. 200 m² sind öffentliche Verkehrsfläche.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Die Flächen sind derzeit in Privatbesitz, außer den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

8.2 Erschließung

Sämtliche Grundstücke werden über die Bahnhofstraße erschlossen.

9. Immissionen/Emissionen

Der Geltungsbereich liegt im Emissionsbereich des östlich angrenzenden Gewerbegebiets „Bahnhof Sentenhardt“.

10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den 05.02.2024

Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333
E-Mail: info@ingenieurbuero-karcher.de