



Begründung

zum Bebauungsplan „Kumpfäcker II“ sowie
zu den Örtlichen Bauvorschriften „Kumpfäcker II,
Gemeinde Lobbach, Ortsteil Waldwimmersbach

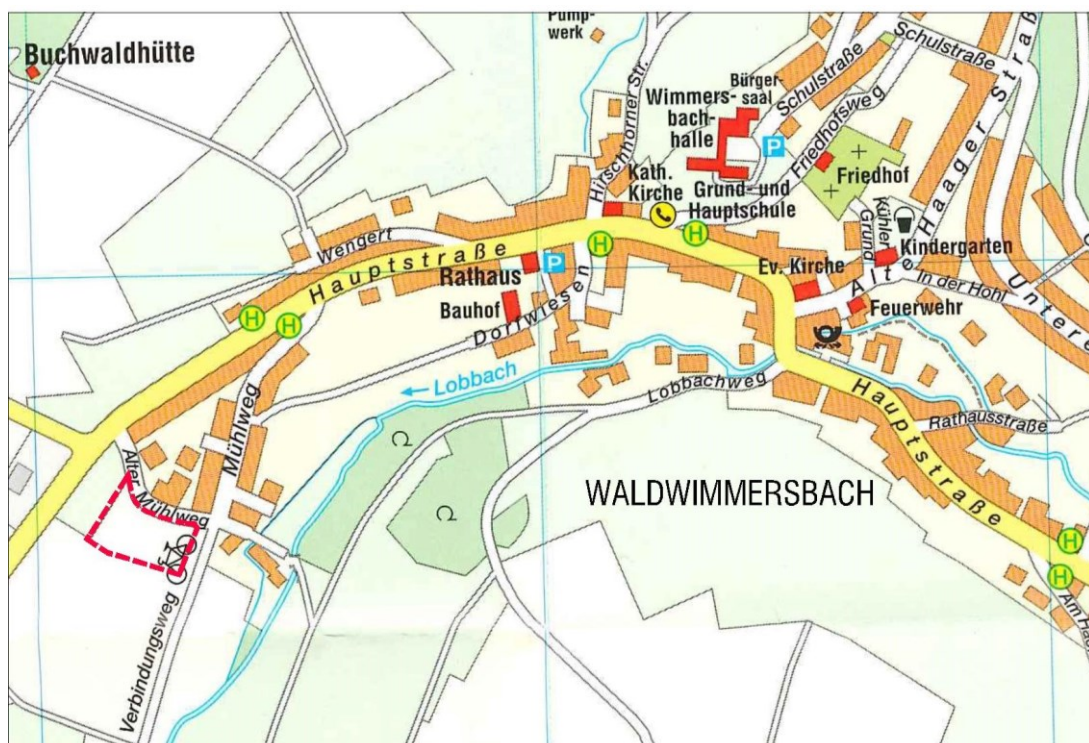
I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Waldwimmersbach.

Die südliche Abgrenzung bildet die hier bereits vorhandene Erschließungsstraße „Alter Mühlweg“.

In den Geltungsbereich nicht einbezogen wird das nord-östlich des Plangebietes liegende Flurstück Nr. 1824, auf welchem sich ein, als Ausgleichs-Maßnahme angelegter Streuobstbestand befindet. Hierdurch hält das geplante Wohngebiet zur L 532 einen Abstand von ca. 40,00 m ein.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen von der nord-westlichen Plangebietsgrenze bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Gefälle von ca. 14,00 m auf.



II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

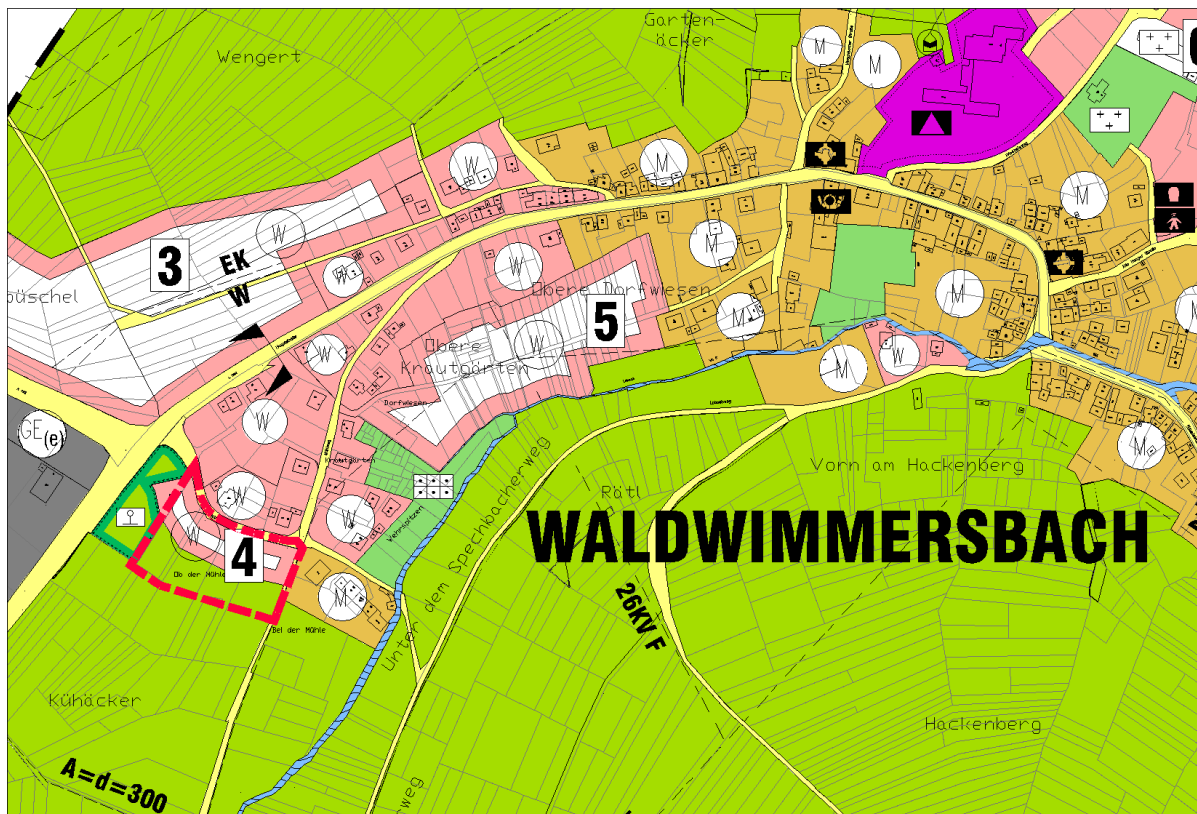
In der Gemeinde Lobbach stehen derzeit keine frei verfügbaren Bauplätze in Form von Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Dem steht eine stetige Nachfrage, auch aus dem Eigenbedarf heraus, gegenüber.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeinderat bereits im Jahr 2013 den Grundsatz-Beschluss gefasst, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kumpfäcker II“ die bisher noch unbebaute südliche Seite des „Alter Mühlweg“ einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit der dringenden Nachfrage entsprechen.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan-Entwurf „Kumpfäcker II“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal entwickelt.

Die überplante Fläche ist hier als „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen.



Damit entsprechen die Planungsinhalte des Bebauungsplanes auch der Darstellung bzw. der Interpretation der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan“ der Metropol Region Rhein-Neckar. Dieser stellt hier, unmittelbar angrenzend, einen „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dar.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kumpfäcker II“ der Gemeinde Lobbach und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erlässt die Gemeinde Lobbach, auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch das Gesetz vom 16.07.2018 (GBl. S. 209), eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

IV. Städtebauliches Konzept

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Lobbach, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kumpfäcker II“ die bisher noch baulich nicht genutzten Flächen südlich der vorhandenen Erschließungsstraße „Alter Mühlweg“ einer Bebauung zuzuführen. Mit diesem kleinen Baugebiet beabsichtigt die Gemeinde Lobbach, vorerst dem bestehenden Bedarf von Wohnbauflächen im Ortsteil Waldwimmersbach zu entsprechen und die in der Straße vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung zu nutzen.

1. Art der baulichen Nutzung

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke weisen Grundstückstiefen zwischen 50,00 m und ca. 70,00 m auf. Die unmittelbar an die Straße „Alter Mühlweg“ angrenzenden Teilflächen werden im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der nördlich der Erschließungsstraße vorhandenen Wohnbebauung und geht damit auf die im Umfeld vorhandene Struktur, auf den bestehenden Bedarf und auf die für diese Bauleitplanung formulierte Zielsetzung ein.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, abseits der klassifizierten Straßen und Hauptverkehrsstrassen der Gemeinde, schließt der Bebauungsplan die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kumpfäcker II“ grundsätzlich aus.

Die südlichen, in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücksflächen dienen, mit einer ausgewiesenen Tiefe von 25,00 m, der Eingrünung des Plangebietes. Sie werden planungsrechtlich nicht als „Baufläche“, sondern als „private Grünfläche“ ausgewiesen und dienen damit der internen Kompensation der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung stehenden ökologischen Eingriffe.

2. Erschließung der Bauflächen

Die neu gebildeten Bauflächen werden über die ausgebaute Straße „Alter Mühlweg“ erschlossen.

Sie weist derzeit im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 5,00 m und, am nördlichen Rand, einen Gehweg in einer Breite von 1,50 m auf.

Die Planung sieht vor, den Straßenquerschnitt auf Höhe des Plangebietes um einen ca. 0,56 m breiten Schrammbord zu ergänzen. Die Lage des Plangebietes ermöglicht es somit, dass für den Straßenbau nur noch ein geringer Flächenanteil benötigt und zusätzlich versiegelt werden muss.

Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen damit auch der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen und effektiven Umgang mit Grund und Boden.

3. Bauweise

Der städtebauliche Entwurf sieht, in Anlehnung an das nördlich des Geltungsbereiches vorhandene Plangebiet, die Ausweisung der „offene Bauweise“ in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Diese soll, in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld und die in Waldwimmersbach ortstypische Bauweise, den zukünftig hier entstehenden Ortsrand prägen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die hier zulässige zweigeschossige Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Diese Vorgaben entsprechen den im § 17 BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ formulierten Maximalwerten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahlen die Flächenanteile des Grundstückes maßgebend sind, für die der Bebauungsplan Bauland, d. h. im vorliegenden Fall ein „Allgemeines Wohngebiet“, ausweist. Nicht hinzugerechnet werden somit die als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Grundstücksanteile.

Zur Vermeidung zu massiv in Erscheinung tretender Gebäudekubaturen am zukünftigen Ortsrand, formuliert der Bebauungsplan „Kumpfäcker II“ maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen.

Bezugspunkt für die Definition der Traufhöhe ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie, auf Höhe des Gebäudes. Die nicht zu überschreitende Traufhöhe beträgt 4,50 m. Aufgrund des vorhandenen Straßenlängsgefälles (von Westen nach Osten) können damit talseits zwei sichtbare Vollgeschosse in Erscheinung treten und Untergeschosse damit zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die zulässige Firsthöhe darf bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern die Höhe der zulässigen Traufe um 4,50 m überschreiten. Gleiches gilt für den höchsten Punkt zulässiger Staffelgeschosse. Damit soll es möglich sein, zusätzlichen, ausbaufähigen und zu Wohnzwecken nutzbaren Dachraum zu schaffen.

Städtebaulich relevant sind die das Landschaftsbild in diesem Bereich zukünftig prägenden Gebäudekubaturen. Diese werden, wie oben beschrieben, hinsichtlich der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen beschränkt.

Darüber hinaus formulieren die „Örtliche Bauvorschriften“ in einem verträglichen Umfang zulässige Dachgauben. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes kann das zweite zulässige Vollgeschoss damit im Dachgeschoss bzw., aufgrund der vorhandenen Topographie, im Untergeschoss entstehen.

5. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Siedlungsstruktur und unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, setzt der Bebauungsplan „Kumpfäcker II“ einen vom „Alter Mühlweg“ einzuhaltenen Mindestabstand einer Bebauung von 5,00 m fest. Die zulässige Tiefe der überbaubaren Fläche weist im Mittel ein Maß von ca. 20,00 m auf. Innerhalb dieser, durch eine Baugrenze formulierten überbaubaren Flächen sind alle Hauptbaukörper, aber auch Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen bzw. überdachten PKW-Stellplätzen zu errichten. Damit sind die Flächen des Vorgartens, aber auch die zum Außenbereich und zur geplanten Streuobstwiese ausgerichteten Freiflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier : objektgebundener Lärmschutz

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes „Kumpfäcker II“ verringert sich der Abstand zwischen dem südwestlich gelegenen Gewerbegebiet „Spitzäcker“ und der Wohnbebauung. Die grundsätzlich bestehende Verträglichkeit und damit die Einhaltung der für ein Wohngebiet geltenden Orientierungswerte wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens aus einer vorliegenden fachtechnischen Stellungnahme, erarbeitet für die Erweiterung eines Produktionsgebäudes im Gewerbegebiet, abgeleitet.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auf der L 532 und der hieraus resultierenden Lärmimmissionen formuliert der Bebauungsplan auf der Grundlage überschlägiger Berechnungen für das westlich gelegene Grundstück des Plangebietes eine objektbezogene Lärmschutz-Maßnahme. Für die gekennzeichneten Gebäudefassaden ist bei der Materialwahl der Außenbauteile der Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen. Für alle anderen Gebäude ist der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

Die mit diesem Hintergrund unter der Ziffer 9. der „Schriftliche Festsetzungen“ genannten, nicht frei zugänglichen technischen Regelwerke, wie z. B. DIN-Normen, können im Rathaus der Gemeinde Lobbach eingesehen werden.

7. Ausweisung von Grünflächen

Der Bebauungsplan weist im Norden des Plangebietes, an den „Alter Mühlweg“ angrenzend, eine „öffentliche Grünfläche“ aus. Diese Fläche soll ins öffentliche Eigentum genommen werden, um sicherzustellen, dass die im Umfeld dieser Fläche vorgefundenen Zauneidechsen in diesen Bereich hinein vergrämt werden können und für diese Art dauerhaft ein Habitat zur Verfügung steht. Zur Optimierung und zur Unterstützung der Vergrämung wird empfohlen, auf dieser Fläche ein Eidechsenrefugium (Totholzhaufen) im Bereich des zu erhaltenden Einzelbaumes anzulegen.

Im Süden des Plangebietes wird eine 25,00 m tiefe Fläche als „private Grünfläche“ und als „Fläche für Ausgleichs-Maßnahmen“ festgesetzt. Hier ist, gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes und des Umweltberichtes, eine Streuobstwiese anzulegen, in dem je 80 m² „private Grünfläche“ ein hochstämmiger Streuobstbaum angepflanzt wird. Die Fläche ist mit einem kräuterreichen autochthonen Saatgut einzusäen und dauerhaft durch eine 1-2-mal jährliche Mahd zu pflegen.

Darüber hinaus können auf dieser Fläche auch die im Bebauungsplan geforderten Nisthilfen für Haussperlinge und Mehlschwalben angebracht und dauerhaft unterhalten werden.

Die unter den Ziffern 7. und 8. der „Schriftliche Festsetzungen“ des Bebauungsplanes formulierten Maßnahmen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter.

Die im Umweltbericht vorgenommene Gegenüberstellung von Eingriffen und geplanter Ausgleichs-Maßnahmen kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich, nach Umsetzung des Vorhabens, einschließlich der internen Ausgleichs-Maßnahmen (extensiv zu pflegende Streuobstwiese), beim Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ein Kompensationsüberschuss von ca. 36.600 Ökopunkten ergeben wird. Dieses wird durch das sich ergebende Ausgleichs-Defizit die im Umweltbericht aufgezeigten Bodenfunktionen ausgleichen. Demnach errechnet sich für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“ ein noch geringer Überschuss von ca. 7.000 Ökopunkten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Eingriff in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“ innerhalb des Plangebietes schutzgutübergreifend kompensiert wird.

Auf den Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie auf den Bericht über die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen, die besondere Bestandteile der „Begründung“ sind, wird ergänzend verwiesen.

V. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die neu geschaffenen Bauflächen werden an die im „Alter Mühlweg“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden.

Dieses gilt auch für die Entwässerung des Plangebietes. Das Schmutzwasser, aber auch Teile des Oberflächenwassers wird in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 eingeleitet. Dieser ist hydraulisch in der Lage, auch die anfallenden Regenwassermengen im Freispiegel abzuführen.

Das Hinterlandwasser aus dem Wiesengrundstück, Flurstück Nr. 1824, wird westlich des geplanten Baugrundstückes mittels eines neu zu ziehenden Randgrabens gefasst. Teile der Wassermengen werden im Graben verdunsten bzw. schadlos in die Oberbodenschichten versickern. Bei Starkregenereignissen erfolgt die Ableitung zeitverzögert über einen Muldeneinlauf in den vorhandenen Mischwasserkanal.

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird über eine in den „Örtliche Bauvorschriften“ verbindlich geforderte Retentionszisterne zurückgehalten.

Das in den „Örtliche Bauvorschriften“ vorgeschriebene Retentionsvolumen ist für den privaten Grundstückseigentümer nicht nutzbar und dient ausschließlich der Rückhaltung und der zeitversetzten Einleitung des Oberflächenwassers in das Kanalsystem. Der vorgegebene Drosselabfluss gewährleistet, dass sich der Retentionsraum nach einem Regenereignis zeitversetzt wieder entleert. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Retentionszisterne sind projektbezogen im jeweiligen Baugesuch nachzuweisen.

Darüber hinaus kann in einer Zisterne eine zusätzliche Regenwassermenge für die Gartenbewässerung bzw für eine sonstige Nutzung zurückgehalten werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Alternativ-Lösungen zur Ableitung des Oberflächenwassers erörtert und untersucht. So wurde der vorhandene Boden auf seine Versickerungsfähigkeit hin mit dem Ergebnis analysiert, dass, auch unter Berücksichtigung der stark geneigten Topographie, diese nicht möglich ist. Der Gedanke einer separaten Ableitung von Regenwasser mittels einer rückwärtigen Entwässerungsmulde am südlichen Randbereich des Plangebietes und die Einleitung in den „Lobbach“ mussten aufgrund eigentumsrechtlicher Gegebenheiten verworfen werden. Somit ist es unabdingbar, das in den vorgegebenen Zisternen zwischenzuspeichernde Oberflächenwasser zeitverzögert in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Die neu gebildeten Baugrundstücke werden an die im „Alter Mühlweg“ vorhandene Hauptwasserleitung angeschlossen. Damit ist die Versorgung der neuen Grundstücke mit Frisch-, aber auch mit Löschwasser sichergestellt.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Lobbach hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen. Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dachflächen bzw. der unbebauten Grundstücksteile sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen einem möglichst vielfältigen Gestaltungsspielraum für den Bauherrn einerseits und dem Wunsch bzw. dem Erfordernis nach Einfügung des neu geschaffenen Siedlungsrandes in das Landschaftsbild andererseits.

Darüber hinaus tragen die „Örtliche Bauvorschriften“ dem Umweltschutz Rechnung, indem Dacheindeckungen mit unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleioberflächen, genauso wie wasserundurchlässige Materialien für Zufahrten, Zuwegungen und PKW-Stellplätzen, als „nicht zulässig“ erklärt werden.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum Schutz des im Bestand bereits durch heimische Gehölze geprägten Ortsrandes nicht zugelassen.

VII. Flächenbilanz

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ausbildung von fünf Einzelhaus-Bauplätzen vor. Diese Anzahl kann sich durch die Zulässigkeit einer Doppelhaus-Bebauung im Einzelfall noch geringfügig erhöhen.

Das Plangebiet weist eine Größe von 0,619 ha auf.

Im Detail ergibt sich folgende Flächenbilanz :

➤ Allgemeines Wohngebiet	3.270 m ²
➤ öffentliche Verkehrsfläche (Ergänzung der bestehenden Straße durch ein Schrammbord)	75 m ²
➤ öffentliche Grünfläche	105 m ²
➤ private Grünfläche	1.740 m ²

Aufgestellt : Sinsheim, 03.12.2015/26.07.2018 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Edgar Knecht, Bürgermeister

Architekt