

Gemeinde **Ötisheim** im **Enzkreis**

TEXTTEIL

zum **Bebauungsplan** –

„Lachenwiesen - Mitte“

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und die Landesbauordnung vom 8.08.1995.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das Grundstück Bahnhofstraße 17 (Flst.-Nr. 271)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

- A)** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinden werden aufgehoben.
- B)** Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1.1 Bauliche Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- a) Art der baulichen Nutzung, §§ 1 - 15 BauNVO**
Mischgebiet (MI),
§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind § 6 (2) Nr. 3,5 und Nr.7
- b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)**
§ 16 - 21 a BauNVO
Die bebaubare **Grundfläche** wird durch die im Lageplan eingetragenen **Baugrenzen** und durch die **Grundflächenzahl (GFZ) = 0,4** festgelegt.
Garagen und Carports, deren Dächer begrünt sind werden bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitgerechnet.
- c) Zahl der Vollgeschosse** als Höchstwert
Z = I und II entsprechen Eintrag im Plan

1.8 Pflanzgebote, nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Auf der im Bebauungsplan eingetragenen „Privaten Grünfläche“ sind standortgerechte und heimische Bäume, insbesondere Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche oder Feldulme zu pflanzen.

2. Immissionen

2.1 Lärm

Im Abstand von ca. 30 m von den geplanten Gebäuden liegt das Lagergebäude einer Zimmerei. Das Gebäude ist zum Bebauungsplangebiet hin geschlossen. Der aus dem Lagergebäude heraus zu erwartende Lärm, der tagsüber zu erwarten ist, liegt im Rahmen der im Mischgebiet zulässigen Lärmbeeinträchtigung. In der Nacht ist keine Lärmbelastung zu erwarten.

Auf dem Grundstück der Fa. Hiller & Lutz befindet sich im Abstand von ca. 100 m vom geplanten Wohnhaus ein Lagergebäude. Aus diesem Gebäude ist in der Nacht mit wenig und am Tage mit nur geringer Lärmbelastung zu rechnen. Durch dieses Gebäude erfolgt auch eine „Abschirmung“ zu den Gebäuden mit Produktion, so dass bei dem derzeitigen Betriebsgeschehen auch von diesen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwartet werden.

Das Fabrikantwesen „Steidachstraße 3“ wird bereits seit mindestens 40 Jahren gewerblich genutzt. Unzumutbare Lärmbelastungen sind von diesem noch keine ausgegangen. Derzeit wird im Gebäude nicht mehr produziert.

Für die Wohnnutzungen im Bebauungsplangebiet können Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen durch die bestehenden angrenzenden Gewerbebetriebe dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden, zumal sich diese Betriebe auch noch entwickeln und erweitern können.

Dabei könnte es dann auch zu Einschränkungen in der Betriebsführung für diese umliegenden Betriebe kommen.

Immissionen durch diese Betriebe auf das Bebauungsplangebiet können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Um künftig möglichen Lärmbelastungen zu begegnen, wird auf jeden Fall empfohlen, an den zu den oben genannten Anwesen gelegenen Gebäudeseiten Fenster mit Lärmschutzklasse III einzubauen.

2.1 Geruchsbelästigungen

Von den umliegenden Betrieben sind bei dem derzeitigen Betriebsgeschehen keine Geruchsbelästigungen zu erwarten. Solche können bei künftigen Entwicklungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Bebauung vorgesehenen Eingriff in die Natur:

Folgende im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen dienen zur Reduzierung des Eingriffs:
Reduzierter Abfluss des Regenwassers über Zisternen mit Retentionsvolumen.
Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
Bepflanzung der "Privaten Grünfläche" mit heimischen Bäumen.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis -Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.

2.2 Geologie, Grundwasser

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beachten.

2.3 Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Enzkreis – Untere Wasserbehörde gemäß § 37 Abs. 4 WG anzuzeigen. Die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

2.4 Planunterlage, Maßstab 1:500

Die Planunterlagen wurde nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster durch das Ing.-Büro Repple erstellt.

Aufgestellt: Illingen, 28.02.2007

Geändert: Illingen, 30.08.2007

Bebauungsplan „Lachenwiesen - Mitte“

Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das Flurstück 271, Bahnhofstraße 17 in Ötisheim.

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Eigentümer des Gebäudes möchte das Gelände hinter dem Gebäude 17 zur Bebauung mit zwei Gebäuden nutzen.

Ziel des Bebauungsplan ist die Ermöglichung dieses Vorhabens.

2. Bestand

Vor dem Grundstück befindet sich , an der Bahnhofstraße gelegen, ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer Doppelgarage.

Um das Gebäude besteht eine ca. 4 m breite Betonpflasterfläche.

Auf einem ca. 5 m breiten Streifen entlang der Nordgrenze und im Westen des Grundstücks befinden sich nicht standortgerechte ca. 50 Jahre alte Nadelbäume. Der übrige Grundstücksbereich besteht aus einer stark vermoosten Grasfläche.

3. Planung

Der Bebauungsplan wurden im hinterliegenden Grundstücksbereich Baufenster für zwei Gebäude mit Garagenstandorten festgesetzt.

Die Zufahrt von der Bahnhofstraße ist über eine gemeinschaftliche private Zufahrt vorgesehen. Es wurden eingeschossige Einzelhäuser festgesetzt.

Im Westen wurde eine „private Grünfläche“ festgesetzt. Für das im Bereich der „privaten Grünfläche“ vorhandene Gartenhaus besteht Bestandsschutz.

4. Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	19,4 a	100,0 %
davon:		
bisher überbaute Grundstücksflächen	2,0 a	10,3 %
gepl. überbaubare Grundstücksflächen	3,5 a	18,0 %
vorhandene Einfahrten, befestigt	2,7 a	13,9 %
neue private Straßenflächen, Stellplätze Einfahrten und Zugänge, wasserdurchlässig	3,2 a	16,5 %
Priv. Grünflächen, Gärten (mit öffentlichen u, priv. Grünflächen)	8,0 a	41,3 %

Das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

wird auf Grund der innerörtlichen Lage und durch den flächenmäßig geringen Eingriff nur gering beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Rasche Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach den Baumaßnahmen durch schichtgerechte Zwischenlagerung (Trennung von Ober- und Unterboden) und Wiedereinbau der Böden.

Begrünungsmaßnahmen mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen. Dies dient den Funktionen Wasser, Luft und besonders zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

Begrünung von Dächern bei Garagen und Carports.

Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Stellplätzen.

Verzögerung des Regenwasserabflusses durch den Einbau von Zisternen mit Retentionsvolumen.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung für den Eingriff in die Natur

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen im Vorhabensgebiet, können die beschriebenen Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung entstehen nicht ausgeglichen werden.

Die vorgesehene innerörtliche Nachverdichtung der Bauflächen entspricht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Bodenschutzes.

Durch die für dieses Gebiet vorgesehenen Maßnahmen, die verhältnismäßig sparsame Bodenversiegelung, den vorgesehenen Ausbau von wenig zusätzlichen Straßenflächen, und die vorgesehene Behandlung des Regenwassers wird die Erstellung von zwei Einfamilienhäusern im Ortsbereich ermöglicht.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind für den vorgesehenen geringen Eingriff aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Aufgestellt: Illingen, den 28.02.2007
Ing.-Büro Repple