

# Gemeinde Immendingen

## Ortsteil Mauenheim

### Bebauungsplan „Stieg“

---

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen wurde für Immendingen ein erhöhter Siedlungsflächenbedarf prognostiziert. Dabei wurden neben dem großen Neubaugebiet „Hagnenbühl“ an den Rändern der Ortsteile kleinere Gebiete für den örtlichen Bedarf an Wohnungsbau ausgewiesen, darunter das Gebiet „Stieg“ am östlichen Rand von Mauenheim.

Dieser Bereich soll wegen des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen in zwei Bauabschnitten erschlossen und bebaut werden. Die Gemeinde Immendingen hat daher am 03.05.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Stieg“ beschlossen.

Da kurzfristig erst ein Teil dieses Gebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung im Norden erschlossen und bebaut werden soll, wurde der vorliegende Bebauungsplan für einen ersten Bauabschnitt aufgestellt. Der zweite Bauabschnitt ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### 2. Bestehende Planungen

#### 2.1. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet zwischen dem bestehenden Wirtschaftsweg im Westen, der Wohnbebauung im Norden, der Landesstraße L 225 im Osten und dem bestehenden Mischgebiet in Süden Wohnbauflächen dar. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen dieser Festsetzung. Folglich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.2. Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. Baulinienplan.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung erfolgt im Lageplan

Norden: Baugrundstücke Flst. 2464 bis 2466

Osten: Feldweg Flst. Nr. 2477/1 (einschließlich)

Süden: Teile des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Flst. Nr. 2470

Westen: Wirtschaftsweg (einschließlich)

Fläche: ca. 1,61 ha

## 4. Bestand

### 4.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt zwischen dem alten Ortsrand des Dorfes Mauenheim im Westen und der tiefer eingeschnittenen Trasse der Landesstraße L 225 im Osten. Das Gelände fällt mit etwa 8 % in Richtung Süden. Es liegt auf einer Höhe von etwa 677 bis 687 m über NN.

Das weiter anschließende Gelände ist ähnlich bewegt.

### 4.2. Nutzungen

Das Gelände wird intensiv für die Landwirtschaft genutzt.

### 4.3. Verkehr

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist über das bestehende Straßennetz gewährleistet. Der bestehende Anschluss des Wirtschaftswegs an der Mauenheimer Straße kann ausgebaut werden. Der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg im Osten, der parallel zur Landesstraße L 225 liegt, hat an der Hattinger Straße ebenfalls einen Anschluss.

#### **4.5. Infrastruktur**

Für die technische Infrastruktur besteht im Norden angrenzend ein Netz mit den notwendigen Leitungen und Kanälen. An diese Netze kann angeschlossen werden. In dem Wirtschaftsweg zwischen der Mauenheimer Straße und der Hattinger Straße liegt ein Abwasserkanal. An ihn kann nicht angeschlossen werden.

#### **4.6. Altlasten**

Aus dem Altlastenkataster des Landkreises ergibt sich keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des Bebauungsplans befindet.

#### **4.7. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine bekannten Kulturdenkmale.

### **5. Planung**

#### **5.1. Allgemeine Ziele**

- Abrundung und Ergänzung der Bebauung
- Ergänzen und Weiterentwickeln des bestehenden Wohngebietes im Norden durch örtlich angepassten Eigentums-Wohnungsbau
- Erhalten und Ergänzen der charakteristischen Merkmale des Ortsbildes und der Bebauung
- Schaffung von ruhigen Wohnbereichen
- Ausformen eines charakteristischen Ortsrandes und Einbindung in die Landschaft durch eine angemessene Begrünung
- Ausnutzen der bestehenden Straßenanschlüsse
- Ausnutzen und Auslasten der bestehenden Infrastruktur
- Sicherung von bestehenden Grünflächen

#### **5.2. Äußere Anbindung und innere Erschließung**

##### **5.2.1. Fließender Verkehr:**

In Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung im Norden wird ein übersichtliches und sparsames Erschließungssystem parallel zu den Höhenlinien anderen Erschließungsformen vorgezogen. Diese Straßen schließen an den zur Straße ausgebauten Wirtschaftsweg von der Mauenheimer Straße zur Hattinger Straße an. Im Osten sind die Erschließungsstraßen untereinander ver-

bunden, damit größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge) das Baugebiet ohne Wenden durchfahren können und notwendige Ringleitungen ausschließlich im öffentlichen Raum geführt werden können. Die Weiterführung nach Süden in den zweiten Bauabschnitt wird durch die notwendige Trasse der Abwasserleitung vorbereitet.

Für die gering belasteten Straßen ist eine Breite von 5,00 m ausreichend. Aufgrund des ebenfalls geringen Fußgängeraufkommens ist ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite ausreichend. Der Bordstein soll abgesenkt sein, damit er im Begegnungsfall von größeren Fahrzeugen überfahren werden kann. Auf der anderen Straßenseite ist ein Schrammbord von 0,50 m ausreichend, der auf den privaten Grundstücken angelegt werden kann.

#### 5.2.2. Ruhender Verkehr:

Die Parkierung soll auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke ist durch eine ausreichende Straßenbreite von insgesamt 6,50 m Breite gewährleistet.

### 5.3. Ver- und Entsorgung

#### 5.3.1. Versorgungsnetze Trinkwasser:

An das bestehende Leitungsnetz für Trinkwasser kann angeschlossen werden. Ringleitungen können durch die Gestaltung des Straßennetzes durchgehend angelegt werden.

#### 5.3.2. Versorgungsnetze der Stromversorger und der Telekommunikation:

An die bestehenden Netze der Stromversorger und der Telekommunikation in der Mauenheimer Straße kann angeschlossen werden.

#### 5.3.3. Abwasser:

An den Kanal in dem bestehenden Wirtschaftsweg von der Mauenheimer Straße zur Hattinger Straße kann nicht angeschlossen werden. Auch aus topografischen Gründen muss das Netz daher mit einem weiteren Kanal im Osten in der Trasse des bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs ergänzt werden. Das Baugebiet wird mit einem modifizierten Trennsystem an das bestehende Mischwasserkanalisationsnetz angeschlossen. Das Schmutzwasser des gesamten Baugebietes wird der Ortskanalisation zugeleitet, das überschüssige Regenwasser den örtlichen Vorfluter.

Das Regenwasser, auch von Kleinflächen (Parkplätze etc.), soll versickert oder in Zisternen gesammelt werden.

#### 5.3.4. Nahwärme

Die Gemeinde plant, in Mauenheim ein Netz für Nahwärme auszubauen, in das auch das Plangebiet einbezogen werden soll.

#### **5.4. Städtebauliche Gestaltung**

Die Bebauung ist zu den neuen Erschließungsstraßen ausgerichtet, sie ist daher ausschließlich nach Südsüdosten orientiert, wodurch eine optimale Belichtung und Belüftung sowie die Ausnutzung der Sonnenenergie erreicht werden kann.

Die Bebauung erfolgt entlang den Straßen durch Einzel- und Doppelhäuser.

#### **5.5. Nutzung**

Im Plangebiet soll vorwiegend den Bau von Einfamilienhäusern dienen. Da aber aus dem dörflichen Umfeld und dem südlich angrenzenden Mischgebiet sowie der Landesstraße L 225 im Osten Belastungen bestehen, wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Schutzabstand von mindestens 20 m von der Landesstraße L 225 ist eingehalten. Als Lärmschutz ist eine Erhöhung der bestehenden Böschung der L 225 bzw. die Ausbildung eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Das überschüssige Aushubmaterial aus den Baugruben soll für den Bau des Lärmschutzwalles verwendet werden.

Die bestehende Hochspannungs-Freileitung soll abgebaut und im Böschungsbereich der L 225 als Erdkabel verlegt werden.

#### **5.6. Bebauung**

Es ist eine ländlich geprägte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die vorgeschlagenen durchschnittlichen Parzellengrößen betragen mehr als 600 m<sup>2</sup> und entsprechen den örtlichen Anforderungen an das Wohnen. Die geplante Baustruktur orientiert sich an der benachbarten Bebauung, die aus frei stehenden Einfamilienhäusern mit Satteldächern besteht.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da es im Westen an die alte Ortslage mit Mischgebieten und Dorfgebieten anschließt und im Osten die Landesstraße L 225 vorbeiführt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ sollen nicht zulässig sein, da sie der Gebietscharakteristik am Ortsrand nicht entsprechen. Daneben sollen die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da sie der geplanten Gebietscharakteristik nicht entsprechen und sie an dieser Stelle bezogen auf den Ort falsch platziert sind.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1. Grundflächenzahlen / Geschossflächenzahlen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den für Neubebauungen als Höchstgrenze zulässigen Werten, die laut BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet möglich ist, auf 0,3 für die GRZ und 0,7 für die GFZ reduziert, um eine zu starke Überbauung dieses am Ortsrand gelegenen Gebietes zu verhindern und den Übergang in die Landschaft mit nicht zu großen Gebäuden und genügend Gartenflächen gestalten zu können. Die lockere Bebauung begünstigt die Eingrünung des Gebietes. Der sorgsame Umgang mit Grund und Boden wird berücksichtigt.

### 6.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Zur Einbindung in die Landschaft und zur Angliederung an den baulichen Bestand soll die neue Bebauung die Merkmale der umgebenden Bebauung übernehmen. Sie soll daher nur ein Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss nutzbares Untergeschoss als Höchstmaß erreichen; die sind insgesamt zwei Vollgeschosse (I + U).

### 6.2.3. Höhe der baulichen Anlagen:

Die Gebäudehöhe wird wegen der Einsehbarkeit der neuen Baukörper von der freien Landschaft aus begrenzt. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe orientieren sich an den in der näheren Umgebung typischen Größenordnungen. Als geeignete Maßnahmen werden die Trauf- und Firsthöhen auf 4,0 m bzw. 9,0 m beschränkt. Bezugsebene ist die im Bebauungsplan festgelegte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

## 6.3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

### 6.3.1. Bauweise

Die im angrenzenden Baugebiet übliche offene Bauweise mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern wird beibehalten, um das typische Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Daher werden die hier untypischen Hausgruppen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) ausgeschlossen.

### 6.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster werden durch Baugrenzen als zusammenhängende Baubereiche gebildet, um eine angemessene Entwicklung der Anwesen zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so angeordnet, dass zwischen einzelnen Baugruppen noch nutzbare Gartenbereiche frei gehalten werden können. Sie sollen zur Durchlüftung und Durchgrünung beitragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem sorgsamen Umgang mit Grund und Boden. Es sollen durch großzügige Baubereiche gesunde Wohnverhältnisse erzeugt werden.

## **6.4. Flächen für Nebenanlagen**

### **6.4.1. Technische Nebenanlagen**

Die für die Versorgung des Gebietes erforderlichen technischen Nebenanlagen (Trafostationen etc.) sollen ausnahmsweise zulässig sein, damit eine geordnete Versorgung auch ohne planungsrechtliche Festlegung einzelner Standorte möglich ist.

### **6.4.2. Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Stellplatzversorgung muss auf den Privatgrundstücken erfolgen.

Die Beschränkung der Stellplätze und Garagen auf die Baubereiche dient der städtebaulichen Gestaltung und um zu verhindern, dass Nebengebäude im Garten- und Vorgartenbereich die Durchgrünung und Durchlüftung beeinträchtigen. Dadurch wird auch die für die Garagen und Stellplätze erforderliche Vorstellfläche gewährleistet.

## **6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Die Festsetzung dient der Sicherung der Wohnqualität und der allgemeinen städtebaulichen Qualität im Plangebiet. Auch entsteht dadurch ein nicht zu großer Bedarf an notwendigen Stellplätzen im Gebiet, wodurch die Erschließungssituation vereinfacht wird.

## **6.6. Verkehrsflächen**

Die Festsetzungen zur Herstellung des Straßenkörpers und die Pflicht zur Duldung straßenbaulicher Maßnahmen auf den privaten Grundstücken dienen zur Sicherung der Erschließung und Versorgung des Gebietes.

Die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt dient zur Sicherung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen.

## **6.7. Öffentliche Grünflächen**

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen parallel zur westlichen Erschließungsstraße dient zur Eingrünung des Gebietes, zur Sicherung und Darstellung des historischen Ortsrandes und seiner Gartenzone sowie zur Vermeidung von unzulässigen Zufahrten zu den bestehenden Grundstücken.

Der für das neue Baugebiet erforderliche Lärmschutzwall wird auf der Seite zur Landesstraße L 225 ebenfalls als öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) festgelegt. Der zur Bebauung ausgerichtete Teil des Walles wird den privaten Grundstücken zugeschlagen, um eine angemessene Nutzung und Pflege des Walles zu gewährleisten.

## **6.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung wird der ländliche Charakter des Plangebietes gewahrt und der Übergang in die freie Landschaft gestaltet.

Zur positiven städtebaulichen Entwicklung dienen auch die Festsetzungen zum Anpflanzen von ortstypischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücken.

Die Festsetzung zum Pflanzen von mindestens einem Baum auf der Straßenseite des Grundstücks soll zur positiven städtebaulichen Entwicklung des Straßenraums beitragen.

Durch die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird auch der Eingriff in den Naturhaushalt verringert.

## **6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die Festsetzungen dienen zur Sicherung von notwendigen Eingriffen in private Grundstücke zum ordnungsgemäßen Ausbau der Straßen.

# **7. Örtliche Bauvorschriften**

## **7.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **7.1.1 Baukörper**

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die umgebende Bebauung einfügen. Ziel ist ein harmonisches, dem Gebietscharakter angemessenes Ortsbild. Dazu dient auch die Verpflichtung für Nachbarn, sich bei Grenzbauten aufeinander abzustimmen.

### **7.1.2. Dachgestaltung**

Die Dachform wird auf die ortstypischen Formen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach beschränkt. Die Festsetzung der Dachneigung mit 28° bis 40° passt sich dem Bestand an, um bestehende Gestaltungselemente aus der umgebenden Bebauung aufzunehmen und die Nutzung von Solarenergie zu fördern.

Die Festlegungen zu Farbe und Dachaufbauten sollen eine unruhige Dachlandschaft verhindern, da dieser Bereich von der umgebenden Landschaft gut eingesehen werden kann.



### 7.1.3. Fassaden

Die Festsetzungen zu den Fassaden entsprechen den ortstypischen Merkmalen und dienen zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltung. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen zur Farbgebung getroffen. Es sollen nur helle bis mittlere Erdtöne verwendet werden.

Die Beschränkung der Materialien und der Ausschluss von unangepassten Materialien und Farben dienen der städtebaulichen Gestaltung und sollen ein einheitlicheres Ortsbild erzeugen, in dem auch die nachbarlichen Belange berücksichtigt sind.

## 7.2. Anforderungen an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

### 7.2.1. Geländeänderungen

Die Festsetzungen dienen dazu, dass die für Herstellung der Gebäude und anderer baulicher Anlagen wie Terrassen erforderlichen Erdbewegungen auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden und das natürliche Gelände weitgehend erhalten wird.

### 7.2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Versiegelung im Gesamtgebiet so gering wie möglich zu halten, sind für diese Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Die Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen und Pflegen unbebauter Flächen und die Einschränkung auf standortgerechte, heimische Laubgehölze soll die städtebauliche Einbindung fördern. Dies gilt auch für die Einbindung von Müllbehältern.

Durch diese Maßnahmen wird auch der Eingriff in den Naturhaushalt verringert.

### 7.2.3. Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Grundstücke in das Umfeld.

## 7.3. Außenantennen

Die Festsetzungen dienen zur Reduzierung der für den Multimedia-Empfang notwendigen Antennenanlagen, um eine ruhiges Ortsbild und eine städtebaulich ungestörte Einbindung der Dachlandschaft in die Umgebung zu erreichen.

#### 7.4. Niederspannungs-Freileitungen

Die Festsetzung zum Ausschluss von Niederspannungs-Freileitungen ist erforderlich, um eine ruhiges Ortsbild und eine städtebaulich ungestörte Einbindung des neuen Baugebiets in die Umgebung zu erreichen.

#### 7.5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

In Abweichung von der Regelung nach § 37 Abs. 1 LBO, bei der für jede Wohnung ein notwendiger Stellplatz nachzuweisen ist, wird gemäß § 73 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Zahl der notwendigen Stellplätze pro Wohnung gestaffelt erhöht, da in den ländlich geprägten Ortsteilen der Gemeinde Immendingen ein höheres Aufkommen an PKW besteht. Der sparsam bemessene öffentliche Raum soll aus städtebaulichen Gründen nicht mit privat abgestellten PKW belastet werden.

### 8. Hinweise

#### 8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Erschließungsträger vorgenommen.

#### 8.2. Kosten- und Finanzierung

Das Baugebiet wird im Rahmen einer Privaterschließung durch einen Erschließungsträger erschlossen.

#### 8.3. Statistik

Die Zahl zusätzlich möglicher Wohneinheiten beziehungsweise die Zahl möglicher zusätzlicher Einwohner macht keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen notwendig. Es können bei weitgehender Einfamilienhausbebauung bei jeweils 2 Wohneinheiten pro Gebäude (Höchstzulässig: 3 Wohneinheiten) etwa 38 weitere Wohneinheiten entstehen.

Allgemeines Wohngebiet	1,28 ha	76,6 %
Verkehrsflächen	0,31 ha	18,6 %
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>0,08 ha</u>	<u>4,8 %</u>
Fläche gesamt	1,67 ha	100,0 %