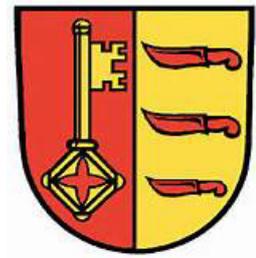


Gemeinde Dischingen  
**Ortsteil Demmingen**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**„Hülenfeld II, Erste Änderung“**

Begründung

**- Satzung -**

Gefertigt:  
Steinheim 09.10.2017

.....  
Helmut Kolb



Ingenieurbüro  
**Helmut Kolb**  
**Zeppelinstraße 10**  
**89555 Steinheim am Albuch**  
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0  
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

## **Inhaltsverzeichnis**

### Seite

1.	Erfordernis der Planänderung .....	3
2.	Lage und Bestand im räumlichen Geltungsbereich der ersten Änderung .....	4
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
4.	Festsetzung der Bebauungsplan-Änderung.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Höhe der baulichen Anlagen, Dachform .....	6
4.4	Gestalterische Festlegungen .....	6
4.5	Garagen, Stellplätze, Parkierung .....	6
4.6	Vorschriften für Einfriedungen.....	6
5.	Verkehrsschließung .....	7
6.	Entwässerung .....	7
7.	Gestaltung von Grünflächen, Pflanzgebote.....	8

## **1. Erfordernis der Planänderung**

Die Gemeinde Dischingen hat im Jahre 1992/93 einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Hülenfeld II“ aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 18.04.1994 durch das Landratsamt Heidenheim genehmigt. Der nordwestliche und südöstliche Bereich des Plangebiets wurde in den letzten Jahren bebaut. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind für diesen Bereich größtenteils hergestellt.

Aktuell ist eine wachsende Nachfrage für Wohnbaugrundstücke in dem Bebauungsplangebiet zu verzeichnen. Es wurden bereits mehrere Baugrundstücke verkauft.

Die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplans sind größtenteils sehr eng gefasst und entsprechen nicht mehr den heutigen Vorgaben.

Die Planung moderner Bauformen unter dem Gesichtspunkt der Flächenschonung, Energieeinsparung und Wirtschaftlichkeit kann somit nur durch eine Befreiung von den Festlegungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Hierzu wären für die aktuellen und die zukünftigen Vorhaben eine Vielzahl Befreiungen erforderlich.

Aus diesem Grunde regte das Landratsamt Heidenheim an, den Bebauungsplan im Rahmen einer ersten Änderung zu aktualisieren.

Durch diese Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen an die heutigen Anforderungen angepasst und auf notwendige Festlegungen beschränkt werden.

Durch veränderte Baukörper, optimierte Flächenzuschnitte und Verkehrsanlagen soll im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 Bau GB) die allgemeine Wohndichte erhöht werden. Somit werden die zur Erschließung vorgesehenen Flächen zur Erschließung vorgesehenen Flächen besser ausgenutzt.

Konkret sind folgende signifikante Veränderungen im Rahmen der Planungsänderung zu verzeichnen:

- Im Geltungsbereich der Planungsänderung sollen künftig statt bisher geplant 21 nun 23 Bauplätze entstehen.
- Der Flächenanteil der Bauflächen soll erhöht werden (ca. 76 %)
- Der Anteil der Straßenflächen im Baugebiet soll reduziert werden (ca. 17%)
- Die seither maximal zulässige Traufhöhe von 4,00 m soll auf 5,80 m bzw. 6,50 m bei Flachdächern erhöht werden, was somit eine vollwertige Nutzung des ersten Obergeschosses zu Wohnzwecken zulässt.  
Somit können auch zwei Wohneinheiten pro Gebäude ermöglicht werden.

In Anbetracht dieser Fakten ist eine Erhöhung der Wohndichte aus zu gehen und damit einhergehend mit einer Verbesserung der allgemeinen Bodenausnutzung im Plangebiet im Vergleich zum Bestand bzw. der seitherigen Planung. Dabei sei bemerkt, dass durch die Verkleinerung der öffentlichen Grünflächen keinesfalls anderweitige Ausgleichflächen in Anspruch genommen werden, sondern das Ausgleichsdefizit über bereits geleistete Landschaftspflegemaßnahmen im Rahmen des Ökokontos beglichen wird.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

## **2. Lage und Bestand im räumlichen Geltungsbereich der ersten Änderung**

Die Bebauungsplanänderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans mit den Flurstücken 589/1, 589/2, 589/3, 589/4, 590, 590/1, 590/2, 590/3, 590/4, 591/2, 163 sowie Teilbereiche von Flurstück 162 („Am Sträßle“).

Der östliche Teilbereich von Flurstück 589/3 war im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten und soll im Zuge der Änderung mit aufgenommen werden. Im Umfeld des Plangebiets grenzt im Westen das bestehende Wohngebiet Hülenfeld an. Im Norden liegt ein bestehender Feldweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken. Im Osten schließt sich eine bestehende und geplante (Bebauungsplan Hülenfeld III) Wohnbebauung an. Südlich des Plangebiets liegt die Grundschule der Gemeinde sowie Wiesenflächen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich vier Wohngebäude teilweise mit nicht störender Gewerbenutzung.

Die Erschließungsstraße „Am Sträßle“ und der östliche Teilbereich des Schulwegs (Flurstück 589/2) sind größtenteils ausgebaut. Die restlichen Grundstücksflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hülenfeld II“ genehmigt am 18.04.1994. Lediglich der östliche Teilbereich von Flurstück 589/3 (ca.230m<sup>2</sup>) soll zur Sicherstellung einheitlicher Festlegungen auf dem Grundstück zusätzlich aufgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist im Umgriff des Bebauungsplans geplante Wohnbauflächen und Grünflächen zur Randbegrünung auf. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplans.

## **4. Festsetzung der Bebauungsplan-Änderung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgeschrieben werden. In Anlehnung an die umgebende Bebauung soll der Schwerpunkt auf Wohnbebauung gelegt werden und sonstige nach §4 BauNVO mögliche Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für bestehende Gebäude soll das ursprüngliche Maß der baulichen Nutzung aus Beitragsrechtlichen Gründen unverändert bleiben.

Für derzeit noch unbebaute Grundstücke ist eine Anpassung mit zwei Vollgeschossen ohne Einschränkung und ohne Festlegung einer Geschossflächenzahl vorgesehen. Hierdurch sollen flächensparende und kompakte den heutigen Ansprüchen angepasste Baukörper ermöglicht werden.

#### **4.3 Höhe der baulichen Anlagen, Dachform**

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde lediglich die Ausführung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 30 - 46 ° und einer Traufhöhe von max. 4,00 m ermöglicht.

Um den Bauherren bei der Festlegung des Gebäudes möglichst viele Freiheiten zu gewähren sollen nahezu alle Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach) ermöglicht werden und bezüglich der zulässigen Dachneigung keine Vorschriften erfolgen.

Zur Sicherstellung eines harmonischen Ortsbildes und Schutz nachbarschaftsrechtlicher Beeinflussung werden jedoch Festlegungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhen getroffen.

#### **4.4 Gestalterische Festlegungen**

Die im Ursprung enthaltenen Festlegungen zur Stellung der baulichen Anlagen sowie zu Material und Farbe der Dachziegel werden in der Änderung nicht mehr aufgenommen. Werbeanlagen sollen aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung nur eingeschränkt ermöglicht werden.

#### **4.5 Garagen, Stellplätze, Parkierung**

Das Parken im öffentlichen Straßenraum sollte auf ein Minimum reduziert werden. Deshalb wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Garagen und Carports sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen
- der Abstand von Garagen zur zugehörigen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen
- Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen (Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden)

#### **4.6 Vorschriften für Einfriedungen**

Um die baulichen Freiheiten zu gewähren sollen Einfriedungen nur auf Bestimmungen des Nachbarrechts Baden Württemberg und auf die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder zum Verkehrsraum beschränkt werden.

## **5. Verkehrsschließung**

Die ursprüngliche Planung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit festgelegter Parkierung, Baumquartieren und umfangreichen Gestaltungselementen soll aufgrund der hohen Investitions- und Unterhaltungsaufwendungen nicht weiter verfolgt werden.

Die geänderte Planung sieht eine bedarfsorientierte und wirtschaftliche Aufteilung der Verkehrsflächen vor. In der neuen Erschließungsstraße (Schulweg) wird die Fahrbahnbreite mit 6,00 m angeordnet um Parken auf der Fahrbahn zu ermöglichen.

Die vorhandene Fahrbahnbreite „Am Sträßle“ ( $b = 5,00$  m) soll erhalten bleiben. Für Fußgänger werden einseitige Gehwege ( $b = 1,50$  m) sowie Fußweganbindungen zur Wendeanlage „Im Hülenfeld“ sowie zum nördlichen Feldweg vorgesehen. Die Wendeanlage der nördlichen Stichstraße wird als Wendehammer ausgebildet und für Müllfahrzeuge (3-Achser) dimensioniert.

## **6. Entwässerung**

Die vorgesehene Schmutzwasserableitung im Freispiegelkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im nördlich angrenzenden Feldweg (Flurstück 167) bleibt unverändert.

Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in rückwärtigen privaten Mulden gesammelt und zum Geländetiefpunkt an der Nordstrecke des Plangebiets abgeführt werden.

Die dauerhafte Funktion übergeordneter Entwässerungseinrichtungen auf Privatgelände ist erfahrungsgemäß problematisch. Die Kontrolle und notwendige Korrekturmaßnahmen sind mit hohem Aufwand verbunden.

Es ist deshalb vorgesehen Niederschlagswasser von Dach-Hof- und Straßenflächen in einem separaten Regenwasserkanal zu sammeln und in die Grabenverdolung nordöstlich des Plangebiets einzuleiten.

Die Kanäle liegen in den öffentlichen Erschließungsstraßen. Nur für die Regenwasserableitung von zwei Grundstücken an der Straße „Am Sträßle“ wird jeweils ein Leitungsrecht für die Regenwasserleitung erforderlich. Zisternen oder Muldenversickerungen auf dem Privatgrundstück sind möglich, Hinweise zur Ausführung sind im Schriftlichen Teil ergänzt worden.

## **7. Gestaltung von Grünflächen, Pflanzgebote**

Zusätzlich zum 3,00 m breiten privaten Grünstreifen am Nordrand wird auch am nordöstlichen Gebietsrand ein Grünstreifen mit Pflanzgebot (einheimische Laubgehölze) angelegt.

Einzelbäume im öffentlichen Verkehrsraum sind nur in den aufgrund der bestehenden Katastergrenzen vorgegebenen Freiflächen vorgesehen.