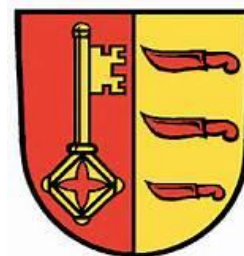


Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Gemarkung Demmingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften


nach § 13a BauGB

„Hülenfeld, Erste Änderung“

Begründung

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 18.05.2020


.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
3.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
4.1	Beschleunigtes Verfahren	4
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
4.3	Bebauungspläne	5
5.	Städtebauliche Einbindung	5
6.	Verkehrerschließung	5
7.	Versorgung	5
8.	Entsorgung.....	5
8.1	Häusliches Schmutzwasser	5
8.2	Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	6
9.	Bauliche Nutzung	6
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
9.2	Grundflächenzahl	6
9.3	Geschossflächenzahl	6
9.4	Bauweise	6
9.5	Dachform und Dachneigung	7
10.	Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen	7
11.	Flächenstatistik	7

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Dischingen hat im Jahre 1990 den Bebauungsplan „Hülenfeld“ aufgestellt und als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 14.11.1990 durch das Landratsamt Heidenheim genehmigt.

Aufgrund einer Bauanfrage strebt die Gemeinde Dischingen die Änderung des Bebauungsplans „Hülenfeld“ an. Die erste Änderung des genannten Bebauungsplans beinhaltet die Erweiterung um ein weiteres Wohnbaugrundstück in nordwestlicher Randlage, einem Teilbereich des Flurstücks 592/4. Die bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche wird in eine allgemeine Wohnbaufläche umgewandelt. Durch die Ergänzung von aktuellen baurechtlichen Festlegungen wird eine moderne Planung hinsichtlich der Gesichtspunkte der Flächenschonung, Energieeinsparung und Wirtschaftlichkeit ermöglicht. Somit wird eine geordnete Weiterentwicklung des Gebietes sichergestellt. Um den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren orientiert sich die geplante Baugrenze an den bereits vorhandenen Baugrenzen. Die fußläufige Erschließung erfolgt über das Flurstück 592/17 mit Anbindung an die Wendeanlage im Stichweg „Im Hülenfeld“. Optional ist eine Zufahrt von der Eglinger Straße aus möglich.

Ein positiver Nebeneffekt der Nachverdichtung ist in Anbetracht der Erhöhung von Wohndichte und der damit einhergehenden Verbesserung der Bodenausnutzung (schonender Umgang mit Grund und Boden) vermerkbar. Dabei sei erwähnt, dass durch die Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche keinesfalls Defizite entstehen. Der bestehende Lärmschutzwall wird baulich an die neue Situation angepasst und erfüllt weiterhin seinen Zweck.

2. Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Demmingen und umfasst eine Fläche von 495 m².

Es wird umgrenzt von:

- einem Feldweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden
- der bestehenden Wohnbebauung im Osten
- der bestehenden Mischbebauung im Süden
- öffentliche Grünfläche im Westen

Topographisch liegt das Gelände auf ca. 519,00 m ü NN.

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Demmingen:

Flurstücke: 592/4

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Der Tiefbrunnen wird künftig nur noch als leistungsgebundene Notwasserversorgung weiterbetrieben und daher kein Wasserschutzgebiet rechtskräftig festgesetzt. Die Trinkwasserversorgung für Demmingen, Wagenhofen und Reistingen erfolgt noch in diesem Jahr über den Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart.

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Schaffung von Wohnbauland im Innenbereich dient und weniger als 20 000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

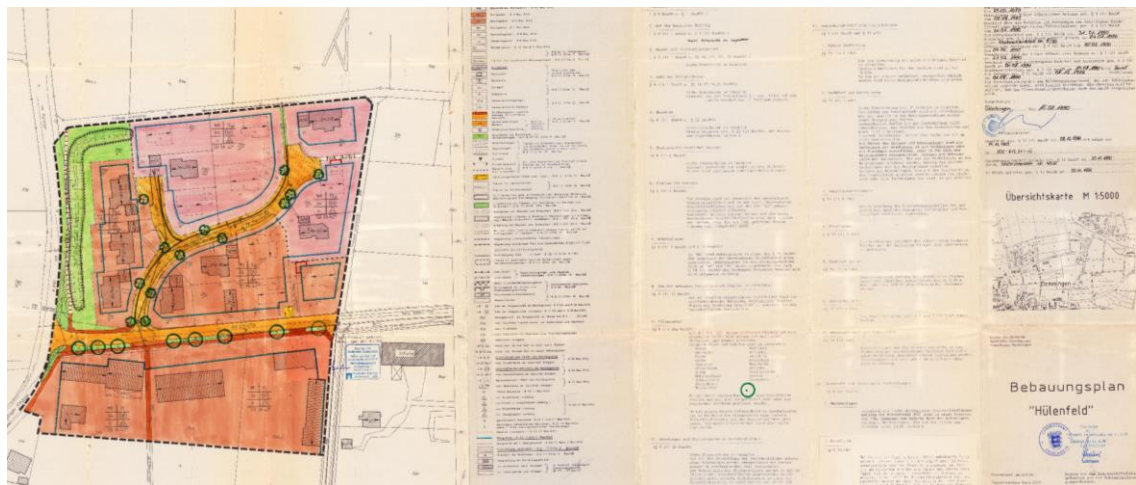
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan, Fortschreibung - Vorentwurf 2015, weist im Plangebiet ein Mischgebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der bevorstehenden Fortschreibung angepasst.



4.3 Bebauungspläne

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hülenfeld“ genehmigt am 14.11.1990.



5. Städtebauliche Einbindung

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung / Struktur wird das Plangebiet gut in den Bestand eingebunden. Der Gebietscharakter bleibt bestehen.

6. Verkehrserschließung

Die fußläufige Erschließung erfolgt über das Flurstück 592/17 mit Anbindung an die Wendeanlage im Stichweg „Im Hülenfeld“. Optional ist eine Zufahrt von der Eglinger Straße aus möglich.

7. Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz.

Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

8. Entsorgung

8.1 Häusliches Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser wird über einen Hauptsammler im Freispiegelgefasst und dem bestehenden Mischwassersystem zugeführt.

8.2 Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und möglichst zur Versickerung gebracht werden. Diese Entwässerungsstrategie entspricht den Vorgaben des Wassergesetzes und wirkt sich teilweise aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung des Grundstücks aus.

Die Versickerung ist nur über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenschicht zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

9. Bauliche Nutzung

Mit den baulichen Nutzungen soll der Bauherr einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet passt sich dem umgrenzenden Bestand und der Zielvorgabe zur Wohnbebauung an.

9.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 für Wohngebiete ist das Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

9.3 Geschossflächenzahl

Mit der Begrenzung der Geschossfläche auf max. 2 Vollgeschosse und der Begrenzung der Frist- und Traufhöhe, wird ein harmonischer Übergang des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung erreicht.

9.4 Bauweise

Die Vorgabe von Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten.

9.5 Dachform und Dachneigung

Die hier festgelegten Planvorgaben ermöglichen dem Bauherren Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung des Baukörpers.

10. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht erforderlich.

11. Flächenstatistik

<u>Wohnbaufläche</u>	<u>ca. 495 m²</u>
----------------------	------------------------------

<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 495 m²</u>
----------------------------	-------------------------------------