

Gemeinde Ottenbach

Abrundungssatzung „Kirchbühlstraße“

Begründung

Anlass zur Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. 239 ist an die Gemeinde herangetreten, die planerische Voraussetzung für die Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks mit zwei Wohngebäuden zu schaffen.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Abrundungssatzung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Abrundungssatzung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufstellung einer Abrundungssatzung

Durch eine bestehende Baulinie war der Bereich entlang der Kirchbühlstraße bereits bebaubar.

Durch die Abrundungssatzung soll die westliche Teilfläche des Grundstücks, die im Außenbereich liegt, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Gleichzeitig können entlang der Kirchbühlstraße öffentliche Stellplätze gesichert werden. Die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs wird durch Wohngebäude geprägt.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Erschließung

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über den nördlichen Streifen von Flst. 239/6, der als private Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

Eine Zufahrt über das Flst. 239/8 wird nicht zugelassen.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die durch eine Bebauung entstehenden Eingriffe in das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt auszugleichen.

Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Landschaftsplan, Stand 16.10.1996 bewertet die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche „Ottenbach West“, die wesentlich größer ist, als der Bereich der Abrundungssatzung, insgesamt als bedingt für eine Bebauung geeignet. Eingriffe können durch eine Durchgrünung des Baugebietes und durch eine behutsame Integrierung der Bebauung in die Landschaft ausgeglichen werden.

Aufgrund einer bestehenden Baulinie entlang der Kirchbühlstraße kann eine Fläche von ca. 950 qm bereits jetzt schon mit 2 Wohngebäuden nebeneinander bebaut werden. Mit der Abrundungssatzung werden die Baumöglichkeiten nicht vergrößert, sondern nur lagemäßig verändert und aufgelockert. Der Eingriffsbewertung ist somit nur eine Teilfläche der Abrundungssatzung von ca. 460 qm zu Grunde zu legen. Dies ist die Fläche, die über den Wirkungsbereich der Baulinie hinausgeht.

Die Nutzung der Grundstücke im Bereich der Abrundungssatzung stellt sich wie folgt dar:

- entlang der Kirchbühlstraße ist ein eingeschotterter öffentlicher Parkplatz angelegt
- unmittelbar angrenzend an diesen Parkplatz stehen zwei große Obstbäume
- die restliche Fläche wird als Grünland genutzt.

An die in die Abrundungssatzung einbezogene Fläche schließen sich Streuobstbestände an. Mit der Bebauung wird in den bestehenden Streuobstbestand nicht eingegriffen, so dass im Falle einer Bebauung bezüglich des Schutzgutes Arten/Lebensgemeinschaften durch den Wegfall von durchschnittlichem Grünland eine mäßige Beeinträchtigung stattfindet. Durch die zusätzliche Versiegelung liegt ein Eingriff in das Schutzgut Boden vor.

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild ist die Beeinträchtigung als gering einzuschätzen.

Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Für die Gartengestaltung wird ein Pflanzgebot festgelegt:
 - Hecken und Gehölzpflanzungen
Es sind Hecken und andere Gehölzpflanzungen vorzunehmen, dabei sind einheimische Gehölzarten zu verwenden, wie Feldahorn, Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Hunds-Rose, Wein-Rose, Holunder, Wolliger Schneeball. Weitere Vorschläge sind der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2005) zu entnehmen.
Einzelne fremde Ziergehölze sind zulässig, auf Koniferen ist zu verzichten.
 - Es ist eine blüten- und artenreiche Gartengestaltung mit Stauden, Sommerblumen und Nutzpflanzen anzustreben.
2. Für die an den Parkplatz angrenzenden Obstbäume wird eine Pflanzbindung festgesetzt.
3. Zur Minderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser sind befestigte Oberflächen möglichst wasserdurchlässig auszuführen, z.B. mit Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenfugen, offenporigen Betonpflaster.
4. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes
 - Nachpflanzung von Hochstammobstbäumen
Der Eigentümer des Restgrundstücks Flst. 239/6 ist zur Pflanzung und Pflege von 4 Obstbäumen (Hochstamm) zu verpflichten.

Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

Hinweis auf Änderungen im Liegenschaftskataster

Mit Veränderungsnachweis 2008/18 wurde das Grundstück Flst. 239 neu aufgeteilt. Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung hat das Flst. 239 folgende Bezeichnungen erhalten:

- 239/6 bebaubare Fläche und private Zufahrtsfläche.
- 239/8 Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“
- 239/7 bebaubare Fläche und Zufahrtsfläche

Hinweis auf bestehende Freileitung

An den Bereich der Abrundungssatzung grenzt eine Umspannstation der EnBW AG mit einer 10-kV-Freileitung Richtung Hohenstaufen.

Der Schutzstreifen beträgt 10 m beiderseits der Leitungsachse und ist im Lageplan zur Abrundungssatzung dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung oder Aufschüttungen nur in beschränkter Höhe unter Einhaltung der nach DIN VDE 0210 geforderten Mindestabstände mit Zustimmung der ENBW AG möglich.

Ottenbach, 08.01.2009/05.05.2009

Franz
Bürgermeister

