

BEBAUUNGSPLAN

UND

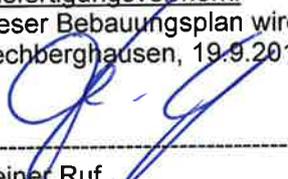
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Oberhausen,
1. Änderung“

- BEGRÜNDUNG -

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rechberghausen, 19.9.2014


Reiner Ruf
Bürgermeister



Entwurf:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13 -0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 13-264

Aufgestellt:

Donzdorf, den 09.09.2014

Rechtskräftig:

Rechberghausen, den 18.12.2014

1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

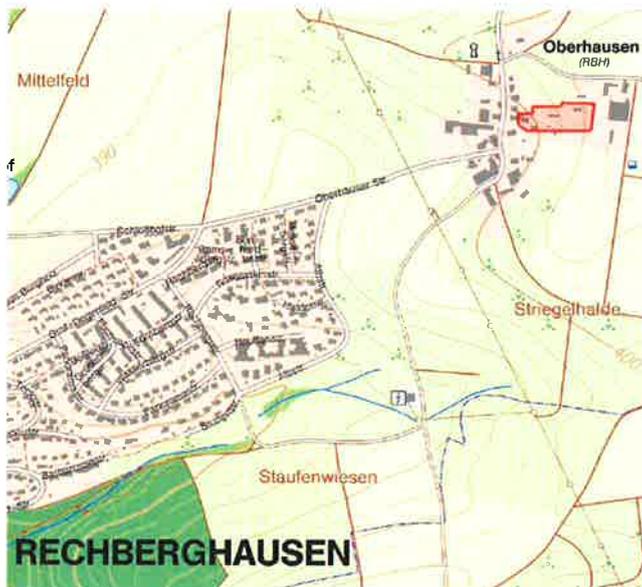
Zum Schutze und zur Förderung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe hat sich die Gemeinde Rechberghausen dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Oberhausen“, rechtskräftig seit 26.06.2002, zu ändern bzw. zu erweitern.

Durch die 1. Änderung soll ein Teil des Flurstücks 13 in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden. Auf diesen befinden sich 2 Wohnhäuser sowie eine Reparaturwerkstatt für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen mit Ausstellungs- und Verkaufsraum. Im östlichen Teil besteht noch ein landwirtschaftlicher Schuppen mit angrenzendem Fahrsilo.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Installation eines kleinen Nahwärmekonzepts ermöglicht werden. Mit der geplanten Hackschnitzelheizung sollen zukünftig die beiden Wohnhäuser und die Reparaturwerkstatt mit Ausstellungs- und Verkaufsraum beheizt werden. Der Jahresheizbedarf beträgt zwischen 160 und 200m³ Hackschnitzel. Für die Lagerung dieser Menge soll das bestehende Fahrsilo mit angrenzendem Schuppen unter einem Dach als Lager umgebaut werden. Die eigentliche Hackschnitzelanlage wird in einem Anbau an eines der sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberhausen“ befindlichen Wohnhäusern untergebracht.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die derzeit brachliegende bestehende bauliche Substanz einer neuen Nutzung zugeführt. Die bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und die bestehenden Wohnhäuser sollen in ihrer Entwicklung und Erhaltung gesichert werden. Der typisch ländliche Charakter des Gebiets wird durch die Planung erhalten. Die Werkstatt mit Verkaufsraum für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen dient dem Gebiet und ist mit dem Ortsteil Oberhausen vereinbar.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes, Geltungsbereich



Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten von Rechberghausen, im Ortsteil Oberhausen. Es grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberhausen“ und überlagert sich teilweise mit diesem.

Abbildung 1: Lageplan Gebietsabgrenzung, ohne Maßstabsangabe, Grundlage: Topkarte des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich über das Flurstück 13/1 sowie über das Flurstück 13 in Teilen. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 6.500m² bzw. 0,65ha.

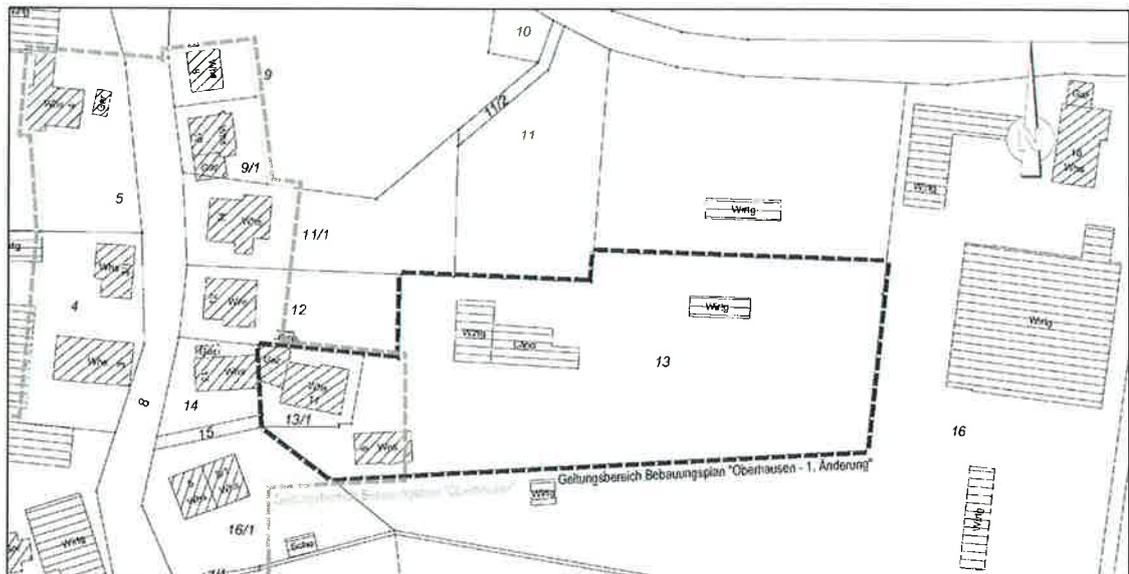


Abbildung 2: Lageplan des Geltungsbereichs der 1. Änderung und des Geltungsbereichs des BPL „Oberhausen“ von 2002, ohne Maßstab

3 Bestehende Rechtsverhältnisse und vorbereitende Bauleitplanung

Das Flurstück 13/1 und der westliche Teilbereich des Flurstücks 13 befinden sich bereits im Geltungsbereich des seit 26.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans

„Oberhausen“ und sind als Fläche für Dorfgebiete ausgewiesen. Der restliche Teil des Flurstücks 13 befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile, und ist somit Außenbereich. Die Teilfläche des Flurstücks 13, die in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird, ist im gültigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald als Fläche für Dorfgebiete dargestellt; der östliche Teil als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs.2 Nr.9 BauGB.

Da es sich lediglich um einen Teilbereich der 1.Änderung des Bebauungsplans Oberhausen handelt, der nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wird, muss dieser nicht im Parallelverfahren geändert werden. Das Ergebnis der Bebauungsplanänderung wird in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Momentan sind das Fahrsilo und der landwirtschaftliche Schuppen bauleitplanerisch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, die beiden Wohnhäuser befinden sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Oberhausen.

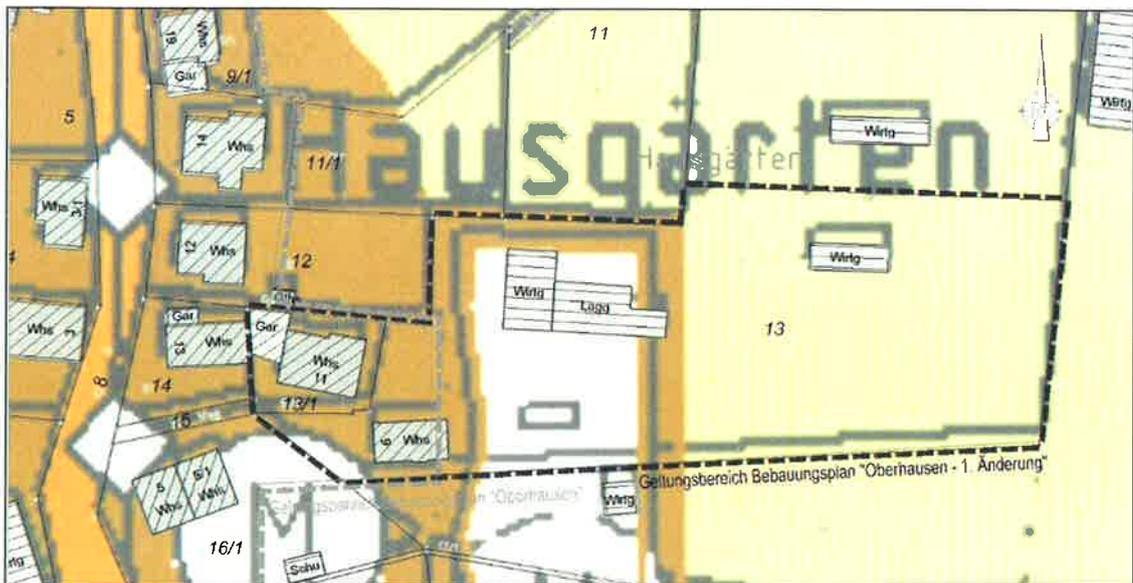


Abbildung 3: Auszug gültiger FNP mit Geltungsbereich 1. Änderung BPL „Oberhausen“, ohne Maßstab

4 Ziele und Zwecke der Planung

Wie bereits dargestellt, beabsichtigt die Gemeinde Rechberghausen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Oberhausen“ die Installation eines kleinen Nahwärmekonzepts zu ermöglichen. Es wurde bewusst darauf verzichtet, den Geltungsbereich der Erweiterung auf das ganze Flurstück 13 auszudehnen, um dadurch den besonders dörflichen und durch die Landwirtschaft geprägten Charakter zu erhalten, und den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Ziel des geplanten Bebauungsplans ist die Ausweisung einer ca. 0,65ha großen Fläche, die zusätzlich zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und u.a. dem Wohnen, der Erzeugung erneuerbarer Energien mittels eines mit Holzhackschnitzeln betriebenen Heizkraftwerks dienen soll. Die vorhandenen Landschaftsstrukturen

wurden in der Planung berücksichtigt und mittels der Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten und -bindungen ausgeglichen bzw. erhalten.

Die bestehende Bebauung auf dem im Osten angrenzenden Flurstück 16 genießt Bestands- und Entwicklungsschutz. Durch den Betrieb einer Milchviehhaltung und Nachzucht würde ein Abwehranspruch gegen heranrückende Bebauung, die Immissionsschutz genießt, entstehen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Oberhausen wird ebenfalls auf diese Bedürfnisse eingegangen.

5 Erschließung

Die Erschließung ist durch die vorhandene Ortsstraße „Oberhausen“ gesichert. Für das neue Hackschnitzellager wird kein Wasser- oder Kanalanschluss notwendig. Das Dachflächenwasser des Hackschnitzellagers wird einer Versickerung zugeführt. Neue Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind nicht geplant.

6 Erläuterung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter des Plangebiets bleibt durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet - MD₁ auf dem Großteil des Flurstücks 13 erhalten. Die Änderung zu den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Oberhausen“ ist die Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe (gemäß § 5 Abs.2 Nr.6 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Hackschnitzelanlage sowie Hackschnitzellagerfläche.

Ebenso ist im Bereich Dorfgebiet - MD₁ die Nutzung ‚Wohnen‘ unzulässig. Begründet wird dies einerseits durch den bestehenden Aussiedlerbetrieb auf Flurstück 16 (östlich an Flurstück 13 angrenzend), welcher zum Haupterwerb Milchviehhaltung und Nachzucht betreibt und sowohl Bestands-, als auch Entwicklungsschutz besitzt. Daraus ergibt sich ein Abwehranspruch gegen heranrückende Bebauung, die Immissionsschutz genießt. Andererseits soll hinsichtlich städtebaulicher Aspekte die Nutzung ‚Wohnen‘ ausgeschlossen werden, da anderenfalls Wohnbebauung in dritter Reihe ermöglicht werden würde.

Im Plangebiet sollen Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr.3, Nr.5, Nr.7 und Nr. 9 BauNVO, sowie Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs.3 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen werden, um den idyllischen Charakter des Bereichs nicht durch negative Folgewirkungen zu beeinträchtigen und ebenso um den angrenzenden Aussiedlerhof in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Alle sonstigen Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung wurden aus dem Bebauungsplan „Oberhausen“, rechtskräftig seit dem 26.06.2002 übertragen und gelten in vollem Umfang im Bereich des Gebiets mit der Nutzung Dorfgebiet - MD innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Oberhausen.

Der Charakter des Dorfgebiets und des ländlichen Weilers Oberhausen wird somit insgesamt gewahrt. Die Wohnnutzung ist im Bereich des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberhausen“ (2002) und im westlichen Teil der Änderung weiterhin zulässig. Demgegenüber stellt der Bereich MD₁ nur einen untergeordneten Teil dar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das beschriebene Plangebiet werden analog zum Festsetzungsumfang des Bebauungsplans „Oberhausen“ als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl und eine Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

Hinsichtlich der planerisch festgelegten Bauweise wird die „Offene Bauweise“ mit Beschränkung auf Einzelhäuser beibehalten.

6.3 Grünordnerische Belange

Um den durch die Erweiterung des Bebauungsplans resultierenden Eingriff in die Landschaft ausgleichen zu können, werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünflächen und Grünbeständen getroffen.

6.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an einen landwirtschaftlichen Aussiedlerhof östlich des Geltungsbereichs an. Die geplante neue Nutzung entwickelt keine schützenswerten Belange und ist somit mit bestehenden und künftigen Immissionen vereinbar.

6.5 Bodenverbrauch

Für das Hackschnitzlager werden das bestehende Fahrsilo und der bestehender Schuppen überdacht. Demnach wird keine zusätzliche Grundstücksfläche überbaut. Die geplante neue Überdachung für die Werkstatt entsteht auf einer Fläche, die bereits durch Wege und Zufahrt befestigt ist, es ist somit lediglich ein untergeordneter Bodenverbrauch zu verzeichnen.

Eine zusätzliche Bebauung zum jetzigen Zustand findet demnach nur geringfügig statt.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften dargestellten Festsetzungen werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen getroffen und orientieren sich am angrenzenden Bestand auf hauptsächlich östlicher, sowie auf westlicher Seite des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Oberhausen.

Im Bereich der Gestaltung der Zufahrten soll der Hackschnitzelanlage bzw. -lagerfläche und dem damit verbundenen erhöhten Mehraufkommen von Transportverkehr Rechnung getragen werden.

In den Bereichen der Stellplätze werden versickerungsfähige Materialien vorgeschrieben, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberhausen“ ergeben.

8 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberhausen“ beträgt insgesamt 0,65ha. Davon sind Ausgleichsflächen für den Eingriff ca. ___ha an privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten und -bindungen ausgewiesen.