

Gemeinde Steißlingen
Bebauungsplan „Wachenholz“

1. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das zu überplanende Gebiet liegt in der Gemeinde Steißlingen, auf der Gemarkung des Ortsteiles Wiechs im Gewann Wachenholz.

Das Plangebiet grenzt auf 3 Seiten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und am westlichen Ende an die Kreisstraße 6119.

Das Plangebiet des Bebauungsplan „Wachenholz“ umfasst folgende Flurstücke: 134 Teil, 136 Teil, 137 Teil, 138/1 Teil, 168 Teil, 170, 171, 173 Teil (Weg), 175/1 und 175/2 (siehe Anlage).

2. Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wachenholz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung und Reithalle um das „Sondergebiet Pferdepraxis“ für eine ambulante Pferdepraxis zu erweitern. Außer dieser Pferdepraxis sind im Plangebiet nur landwirtschaftlich privilegierte Bauvorhaben zulässig.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die Überörtliche Planung; städtebauliche Zielsetzung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und entwickelt somit bis auf die ca. 300 m² große Fläche für das „Sondergebiet Pferdepraxis“ aus dem Flächennutzungsplan. Die Fortschreibung des FNP 2020 befindet sich bereits im Endstadium der Genehmigungsphase. Die mit ca. 300 m² Fläche für das „Sondergebiet Pferdepraxis“ sehr geringe Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) fortgeschrieben.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit:

Das Plangebiet liegt nördlich der landwirtschaftlich geprägten Ortschaft Wiechs und wird im Westen durch die Kreisstraße 6119 vom Areal des Golfplatzes Schloss Wiechs getrennt. Die Struktur des Plangebietes entspricht der eines ländlichen Ortes.

5. Erschließung und Bebauung:

Das Plangebiet wird über den von der K 6119 abgehenden befestigten Wirtschaftsweg erschlossen, welcher 65 m hinter dem Plangebiet endet.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und den öffentlichen Abwasserkanal ist vorhanden. Das häusliche Abwasser wird über eine private Abwasserhebeanlage mit Druckleitung dem öffentlichen Kanal zugeführt. Aus diesem

Grund ist darauf zu achten, dass kein unbelastetes Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet sondern vor Ort versickert wird.

Die bereits vorhandene Bebauung ist im Bebauungsplan dargestellt, langfristig mögliche Erweiterungen der landwirtschaftlich privilegierten Hofstelle wurden dargestellt.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz, sonstige Auswirkungen:

Südöstlich der Hofstelle stehen in ca. 120 m Entfernung 3 Ställe eines Putenmastbetriebes. Südlich steht in ca. 190 m Entfernung die 2 ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen Schorenstraße 1 und 2. Im Westen liegt hinter der Kreisstraße 6119 das Areal des Golfplatzes Schloss Wiechs. Die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv landbaulich genutzt.

Nutzungskonflikte hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind nicht zu erwarten.

Durch die Überplanung des im Außenbereich liegenden Plangebietes mit dem kleinen „Sondergebiet Pferdepraxis“ sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, eine Bebauung intensiv bewirtschafteter Nutzflächen wird durch Ersatzmaßnahmen entsprechend dem Grünordnungsplan kompensiert.

7. Verkehrserschließung, Stellplatzverpflichtung:

Auf Grund des als Stichstraße hinter dem Plangebiet endenden Wirtschaftsweges muss im Plangebiet wie im Bestand eine Wendemöglichkeit bestehen und frei gehalten werden.

Für Besucher der Reithalle sind ausreichende Stellplätze einzurichten.

8. Umweltbericht mit integrierter Grünordnung:

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung wird vom Büro 365° erarbeitet und ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

9. Abwägen der Belange:

Die Abwägung aller Belange erfolgt nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

Steißlingen, 29.11.2010


.....
Thomas Schönenberger
Planverfasser


.....
Ostermaier
Bürgermeister

Gemeinde Steißlingen

Bebauungsplan „Wachenholz“

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO90) vom 18.12.1990.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- | | | |
|-----|--|-------------|
| 1.1 | SONDERGEBIET | § 11 BauNVO |
| | Sondergebiet Pferdepraxis | |
| 1.2 | Landwirtschaftliche Nutzfläche / Hoffläche | § 35 BauGB |

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 20 BauNVO

- | | | |
|-----|--|-------------|
| 4.1 | Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt | |
| | • Größe der Grundfläche (GRZ) als Höchstgrenze | § 19 BauNVO |
| | • Max. Höhe der baulichen Anlagen | § 18 BauNVO |
| | ○ ambulante Pferdepraxis max. 5,00 m | |

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE §§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Im Bereich des Schutzstreifens für die 220 kV Hochspannungsleitung der Energiedienst Netze GmbH, Schildgasse 20, 79618 Rheinfeld, Tel.:

07623/923260, www.energiesdienst-netze.de ist nur eine eingeschränkte Unterbauung mit Mindestabstand zu den Leitungen möglich.

Privilegierte landwirtschaftliche Bauvorhaben nach § 35 BauGB sind außerhalb des Sondergebietes im Bereich der Baugrenzen zulässig.

7. NEBENANLAGEN

§§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind zulässig.

8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Für Ordnungswidrigkeiten ist § 213 BauGB maßgebend.

9. Hinweise

9.1 Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie aller Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323 mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

9.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Auf den Umweltbericht vom Büro 365° (als Bestandteil der Begründung) wird hingewiesen.

9.3 Pflanzlisten und Pflanzgebot

Auf die Anlagen zum Umweltbericht „Pflanzlisten“ und „Grünordnungsplan mit eingetragenen Pflanzgeboten“ wird hingewiesen.

Steißlingen, den 29.11.2010


.....
Thomas Schönenberger
Planverfasser


.....
Ostermaier
Bürgermeister

Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Wachenholz“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) i. V. m. § 74 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen in öffentlicher Sitzung am 29.11.2010 den Bebauungsplan „Wachenholz“ als eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung und Reithalle und dem „Sondergebiet Pferdepraxis“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 29.11.2010 maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 29.11.2010
2. Begründung vom 29.11.2010
3. den textlichen Festsetzungen vom 29.11.2010 einschl. Pflanzliste

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

1. Grünordnungsplan vom 29.11.2010/Umweltsteckbrief vom 12.04.2010

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Steißlingen, den 29.11.2010


Ostermaier
Bürgermeister